RAPPORT DE RECHERCHE

FONDS FIDUCIAIRES POUR LE LOGEMENT : NATURE, APPLICABILITÉ ET POTENTIEL AU CANADA

SÉRIE SUR LE LOGEMENT ABORDABLE ET LE FINANCEMENT DE L'HABITATION

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

SCHL—Au cœur de l'habitation

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sûr à tout point de vue.

À titre d'organisme national responsable du logement, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien de l'habitation. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat des maisons. Elle favorise l'innovation dans le domaine de la technologie et de la conception des habitations. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiens et les Canadiennes à réaliser leur rêve et à posséder leur propre maison.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de la collaboration de la SCHL avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif en vue d'améliorer la qualité et l'accessibilité des logements et de faire en sorte qu'ils soient plus abordables, partout au pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiens et les Canadiennes dans le domaine des produits et services en aidant le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité des logements et font en sorte que ceux-ci soient plus abordables. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitat.

Les Canadiens et les Canadiennes peuvent avoir facilement accès à nos informations par l'entremise des points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone :
1 800 668-2642 [à l'extérieur du Canada : (613) 748-2003]
ou par télécopieur : (613) 748-4069.
Pour nous joindre en direct, visitez notre page d'accueil à l'adresse suivante : www.cmhc-schl.gc.ca

La Société canadienne d'hypothèques et de logement appuie la politique du gouvernement fédéral sur l'accès à l'information pour les personnes handicapées. Si vous désirez obtenir la présente publication en des médias substituts, composez le 1 800 668-2642.

101-02008/

Fonds fiduciaires pour le logement : nature, applicabilité et potentiel au Canada

Rédigé par

Richard Drdla Associates Inc.
Toronto (Ontario)

À l'intention de
David Scherlowski
Division de la recherche
Société canadienne d'hypothèques et de logement

La SCHL offre de nombreux renseignements relatifs à l'habitation. Pour plus d'information, veuillez composer le 1 800 668-2642 ou visitez notre page d'accueil : www.cmhc-schl.gc.ca

This publication is also available in English under title: Housing Trust Funds: Their Nature, Applicability and Potential in Canada, PE0376.

Cette recherche a été financée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). La qualité rédactionnelle de ce rapport, son contenu et les opinions qui y sont émises sont de l'auteur (des auteurs). La SCHL ne saurait en assumer la responsabilité et se dégage de toute obligation relativement aux conséquences résultant de l'utilisation que le lecteur pourrait faire des renseignements, des matériaux ou des techniques qui y sont décrits.

Données de catalogage avant publication (Canada)

Vedette principale au titre :

Fonds fiduciaires pour le logement : nature, applicabilité et potentiel au Canada

Publié aussi en anglais sous le titre : Housing Trust Funds: Their Nature, Applicability and Potential in Canada

Comprend des références bibliographiques

ISBN 0-660-96299-3
No de cat. NH15-347/2000F

1. Pauvres – Logement – Canada.
2. Fonds fiduciaires pour le logement – Canada.
3. Fonds fiduciaires pour le logement – États-Unis.
4. Pauvres – Logement – États-Unis.
I. Richard Drdla Associates.
II. Société canadienne d'hypothèques et de logement.

HD7287.96H58 363.5'82'0971 C00-980043-3

©2000, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL

SOMMAIRE

Dans le présent rapport, nous examinons les caractéristiques et le rôle des fonds fiduciaires pour le logement (FFL) aux États-Unis de même que leur potentiel et leur applicabilité au Canada.

Des fonds fiduciaires pour le logement ont été établis dans bon nombre d'États, de comtés et de municipalités aux États-Unis pour aider les ménages à faible revenu à se loger à l'échelle locale. Bien qu'étant apparus il y a environ 30 ans, les FFL se sont surtout répandus il y a 15 ans en réaction à la diminution de l'aide fédérale allouée pour les logements abordables.

Essentiellement, les FFL sont des organismes ayant établi des sources permanentes de revenus réguliers dédiés à la prestation de logements abordables aux ménages à faible revenu. Ces revenus spécialement affectés sont généralement établis par des lois ou des règlements municipaux. Presque tous sont issus directement ou indirectement du gouvernement sous forme de droits ou d'impôts sur certaines activités ou d'intérêt tiré de certains comptes publics.

L'établissement de revenus spécialement affectés au lieu de crédits parlementaires s'avère important pour deux raisons. La première, c'est que le financement est moins vulnérable aux fluctuations des priorités politiques. La seconde, c'est que cette manière de procéder offre un meilleur fondement à la création de programmes et de politiques à long terme.

Contexte de l'activité des FFL aux États-Unis

C'est en réponse à divers changements graduels survenus au cours des 25 à 30 dernières années que les FFL ont récemment vu le jour aux États-Unis. On peut observer bon nombre des mêmes changements au Canada.

Il est important de souligner que les logements sont peu à peu devenus moins abordables pour une bonne partie des Américains au cours de cette période. Malgré une prospérité largement répandue, le revenu moyen des ménages aux États-Unis est presque demeuré inchangé depuis le début des années 1970, alors que le prix des logements, lui, augmentait dans toutes les régions du pays et montait en flèche dans certaines régions. Résultat : L'écart entre le prix des logements offerts par le marché privé et ce que bon nombre d'Américains peuvent s'offrir n'a cessé de se creuser.

Évolution du financement d'origine fédérale

L'aide fédérale pour le logement accordée aux ménages à faible revenu s'est considérablement transformée au cours de cette période. Au départ la seule source de revenu, cette aide fédérale s'est graduellement transformée en un système complexe reposant sur de nombreuses autres parties intéressées au financement, à la construction et à l'exploitation de logements : secteur privé, administrations municipales, organismes communautaires et organismes non gouvernementaux.

L'aide fédérale a été réduite à partir de son point culminant du milieu des années 1970, mais c'est surtout l'administration Reagan qui a effectué les plus fortes réductions au début des années 1980. Malgré ces réductions, le gouvernement fédéral a récemment prévu environ 5 milliards de dollars par année en subventions d'investissement pour la production de logements abordables au moyen d'un programme de crédit d'impôt et de deux programmes de subvention globale.

Ces programmes comportent deux caractéristiques importantes. La première, c'est que les États, les principales villes et les comtés sont désormais chargés de l'affectation des fonds. La seconde, c'est que, dans le programme principal de subvention, les bénéficiaires sont tenus de fournir un financement de contrepartie équivalant à 20 % de la subvention, sous forme de liquidités ou de contributions non financières.

Ces subventions fédérales ne comblent pas tous les besoins de logement des ménages à faible revenu. Ces subventions sont généralement insuffisantes pour les ménages à très faible revenu ou pour ceux ayant des besoins spéciaux ou nécessitant des services de soutien connexes. En outre, elles ne prévoient ni les frais d'utilisation ni les frais précédant l'aménagement proprement dit. Par conséquent, les promoteurs sans but lucratif doivent généralement obtenir de l'aide additionnelle de quatre à six sources locales et étatiques.

Accroissement de la participation des organismes communautaires

Dans une certaine mesure, les administrations locales ont comblé la diminution de l'aide fédérale versée pour soutenir l'abordabilité des logements. Les méthodes adoptées varient beaucoup compte tenu des divers besoins de logement, des mesures législatives et des comportements politiques, selon la région du pays. Par rapport aux diminutions de l'aide financière et aux besoins de logement, l'augmentation de l'aide financière municipale s'est révélée modeste en général.

Cependant, maints nouveaux types d'organismes se sont chargés de plus en plus d'offrir et d'exploiter des logements ou d'aider ceux qui le font. Souvent cité comme étant le troisième secteur, ce secteur constitue un réseau officieux d'organismes qui varie considérablement d'une collectivité à l'autre et se compose le plus souvent d'organismes communautaires, généralement non gouvernementaux et sans but lucratif, et parfois d'organismes bénévoles et de bienfaisance.

Bon nombre de ces organismes n'existent pas au Canada. Outre les FFL, ces organismes comprennent des partenariats pour la création de logements, des sociétés de fiducie de terres communautaires, des intermédiaires nationaux et locaux, des sociétés de développement communautaire, divers organismes de services, d'importants promoteurs régionaux sans but lucratif de même que des sociétés de bienfaisance locales et certaines sociétés vouées à une cause.

Outre les réductions d'aide, d'autres facteurs ont favorisé cette démarche communautaire. Cette démarche a été encouragée en réaction aux programmes de logement administrés par le gouvernement fédéral, jugés trop bureaucratiques et peu sensibles aux besoins locaux. Elle a aussi été encouragée par des efforts considérables déployés pour favoriser la liberté d'action des collectivités comme moyen, peut-être le seul moyen efficace, de revitaliser les quartiers délabrés des centres urbains.

Les FFL constituent un nouveau type d'organisme local clé. C'est surtout pour combler les lacunes dans le financement offert qu'elles ont été établies. Elles ont bien rempli leur mission en soutenant d'autres fournisseurs communautaires de logements abordables et de services connexes. Ainsi, elles ont pu également tirer parti des possibilités locales et favoriser de nouvelles manières de procéder, le plus souvent par des programmes novateurs que par la construction de logements.

Résumé de l'historique des FFL aux États-Unis

Quand le dernier sondage le plus complet a été mené aux États-Unis en 1996, on comptait 110 FFL administrés par 103 territoires : 34 par des villes, 37 par des États et 39 par des comtés. Quelques territoires avaient établi plus d'un FFL. Certains FFL n'avaient pas encore été mis en oeuvre faute d'une source de revenu spécialement affecté.

On trouve des FFL dans des États, des comtés et des villes de toutes tailles. Par exemple, il y en avait un dans une ville comptant moins de 1 000 habitants et plusieurs dans des villes de moins de 50 000 habitants.

Revenus et sources

Les sources de revenu spécialement affecté de l'ensemble des FFL ont atteint environ 300 millions de dollars en 1996. Cette somme n'a cessé de croître depuis, car d'autres FFL ont été établis.

Outre les apports constants de revenu spécialement affecté qu'ils ont reçus, la plupart des FFL ont, à l'occasion, obtenu des crédits du gouvernement, souvent en tant que fonds de démarrage. Bon

nombre de FFL ont également obtenu des contributions et des fonds de dotation forfaitaires d'autres sources.

Les FFL sont approvisionnés par environ 30 sources différentes de revenu spécialement affecté. Certaines sources sont beaucoup plus productives que d'autres. Les sources utilisées par les États étaient particulièrement différentes de celles utilisées par les villes.

Les FFL administrés par des États ont, en général, bénéficié de sources de revenu plus variées et plus productives que les autres FFL. La plupart des sources de revenu se rapportaient, d'une façon ou d'une autre, à l'activité immobilière, et les plus productives étaient constituées de droits de mutation (cessions immobilières). Les autres sources les plus courantes proviennent d'intérêts produits par des fonds immobiliers mis en main tierce et de réserves d'obligations excédentaires d'États.

En 1996, 5 États ont obtenu plus de 10 millions de dollars en revenu spécialement affecté et 11 autres États en ont obtenu pour plus d'un million de dollars. Le FFL de la Floride, soit le plus imposant du pays, a reçu 79 millions de dollars de revenu cette année-là, alors que l'Illinois et le New Jersey en ont obtenu respectivement 19 millions et 16 millions de dollars, tous tirés de droits de mutation. Ces sommes ont atteint respectivement 123 millions, 21 millions et 29 millions de dollars la dernière année visée par le présent rapport.

Le FFL de Washington, un autre FFL parmi les plus imposants, a bénéficié de crédits réguliers de l'État trois fois l'an, soit la somme de 25 millions de dollars pour la dernière année visée par ce rapport.

La plupart des FFL administrés par des villes reposent sur des droits d'aménagement. Les taxes de compensation exigées pour de nouveaux aménagements commerciaux ont été les sources les plus productives. D'autres droits d'aménagement (touchant le zonage d'inclusion, les primes de densité, les transferts de densité ou les conversions de logements locatifs) ont été largement utilisés mais beaucoup moins productifs comme sources de revenu. D'autres villes ont réservé le produit de la vente de terrains et de diverses propriétés immobilières ainsi que des taxes de vente et sur les chambres d'hôtel.

Quatre FFL administrés par des villes —Seattle, San Francisco, Saint Paul et San Diego— ont obtenu plus de 3 millions de dollars en 1996. Sept autres ont obtenu plus d'un million de dollars.

Le FFL de Boston, qui bénéficie de taxes de compensation, s'est avéré le fonds le plus productif depuis la création de pareils fonds. En 15 années d'existence, ce fonds a rassemblé environ 50 millions de dollars, et de 25 à 30 millions de dollars additionnels lui sont réservés.

Seattle (WA) comptait deux importants FFL, tous deux alimentés par des taxes foncières. En 1996, l'un deux a obtenu 8,5 millions de dollars de surtaxes foncières spécialement affectées, et l'autre, 900 000 dollars de taxes d'améliorations locales pour de nouveaux aménagements au centre-ville.

Compte tenu de leur taille, quantité de petites collectivités ont été plus productives. Par exemple, Boulder (CO), qui compte moins de 100 000 habitants, a généré plus d'un million de dollars en 1996 de surtaxes foncières spécialement affectées pour des aménagements existants et de taxes d'accise pour de nouveaux aménagements.

En général, les FFL administrés par des comtés sont plus petits que les autres. Seulement sept FFL administrés par des comtés en 1996 ont obtenu plus d'un million de dollars en revenu spécialement affecté. Néanmoins, deux FFL de comté, tous deux administrés par le comté de Dade en Floride, sont dignes de mention. Le premier a recueilli 14 millions de dollars de droits de mutation et le second, 7,5 millions de dollars de taxes sur les repas dans les restaurants autorisés à vendre des boissons alcoolisées, en 1996.

Administration et financement

L'administration courante de la plupart des FFL est assurée par le personnel des ministères ou organismes chargés de l'habitation, mais leur

surveillance est assurée par un comité, une commission ou un conseil distinct. Quelques rares FFL sont administrés de manière autonome par le personnel de fondations, de sociétés sans but lucratif ou d'autres organismes.

Les organismes de surveillance sont généralement composés d'une large représentation de la collectivité. Outre les représentants élus et des fonctionnaires, ces organismes comprennent souvent des courtiers en immeubles, des prêteurs, des promoteurs, des défenseurs dans le domaine de l'habitation et d'autres intervenants. Leurs responsabilités vont de la prestation de conseils sur les procédures et les priorités de financement jusqu'à la sélection des ensembles et des programmes à financer.

Certains organismes font appel à des comités consultatifs pour obtenir des conseils de l'extérieur dans des domaines tels que les finances et les besoins des groupes spéciaux.

Les types d'organismes ayant le dernier mot sur la sélection des demandeurs admissibles au financement varient. Il peut s'agir de ces comités, de la présidence du fonds ou du conseil municipal. La sélection des demandeurs admissibles au financement repose généralement sur un processus d'examen public et concurrentiel peu partisan.

La plupart des FFL offrent des subventions ou des prêts, selon les besoins ou les circonstances. Les prêts sont généralement assortis de modalités de remboursement souples ou différées.

En général, seuls les ménages dont le revenu ne dépasse pas 80 % du revenu moyen des ménages du territoire concerné sont admissibles au financement. Ce seuil est grosso modo la ligne qu'utilisent le principal programme de financement du gouvernement fédéral et la plupart des collectivités pour distinguer les ménages ayant besoin d'une subvention de ceux qui n'en ont pas besoin. Certains FFL appliquent des seuils plus restrictifs, alors que d'autres en appliquent de moins restrictifs tout en réservant une partie de leur financement à ceux qui en ont le plus besoin.

L'acte constitutif de la plupart des FFL autorise la prestation d'une aide financière à un très large éventail d'activités immobilières, de fournisseurs de logements et d'ensembles résidentiels pour les ménages à faible revenu. C'est pourquoi ils sont généralement plus souples et plus universels que les programmes traditionnels de logement.

Les FFL caractérisés par cette universalité estiment admissibles au financement les cas suivants :

- construction, restauration, conversion et acquisition de logements et aide à l'achat ou à la réparation d'une maison pour des propriétaires-occupants à faible revenu;
- logements pour propriétaires-occupants ou locataires et foyers de transition ou d'accueil d'urgence et, parfois, autres types de logements comme les coopératives d'habitation à capitalisation limitée et les logements déjà subventionnés mais devenus vulnérables par suite des réductions de l'aide financière fédérale;
- organismes gouvernementaux avec ou sans but lucratif et, parfois, autres organismes tels que des organismes religieux, des groupes autochtones, des fournisseurs de services sociaux, des sociétés de fiducie de terres communautaires et des particuliers.

La plupart des FFL soutiennent le travail précédant l'aménagement de certains ensembles ainsi que les efforts de création de capacités financières ou techniques générales des organismes sans but lucratif.

Certains FFL soutiennent aussi les services d'aide aux personnes ayant des besoins spéciaux ou souffrant du sida, de toxicomanie, de violence ou de handicaps.

D'autres FFL adoptent une philosophie différente et réservent intentionnellement leurs rares ressources financières à ceux ayant des besoins spécifiques et impérieux. Quelques FFL ne s'adressent qu'aux itinérants ou à ceux qui risquent de le devenir. Enfin, certains FFL ne viennent en aide qu'à certains groupes défavorisés,

zones rurales, organismes sans but lucratif ou autres clientèles cibles.

Examen des fonds canadiens pour le logement

Au Canada, on compte cinq fonds pouvant être qualifiés de fonds de fiducie pour le logement (FFL), bien que ce terme n'y soit pas très répandu.

- **Social Housing Reserve de Saskatoon** (créé en 1987). Ce fonds reçoit tous les ans le produit de la vente de terrains résidentiels à bâtir de la réserve foncière de Saskatoon. Ce fonds offre des subventions à divers ensembles résidentiels sans but lucratif et coopératives d'habitation.

- **Affordable Housing Fund de Vancouver** (créé en 1993). Le financement qu'obtient ce fonds provient principalement des droits exigés pour de nouveaux aménagements et du budget des investissements de la ville de Vancouver. Ce fonds est surtout utilisé pour offrir des subventions à des personnes à faible revenu occupant un studio.

- **Employee Housing Service Charge Fund de Whistler** (créé en 1991). Ce fonds reçoit les droits exigés pour de nouveaux aménagements commerciaux, industriels et touristiques. Il sert à l'acquisition de terrains non viabilisés vendus au secteur privé pour y bâtir des logements locatifs inférieurs au prix du marché garantis par des ententes d'aménagement.

- **Reserve Fund for Affordable Housing de Banff** (créé en 1992). Ce fonds reçoit des droits tenant lieu de la construction de logements abordables exigée des nouveaux aménagements commerciaux. Ce fonds sert à fournir des maisons inférieures au prix du marché à des propriétaires-occupants à long terme.

- **Housing Opportunity Partnership Loan Fund de Winnipeg** (créé en 1997). Établi grâce aux efforts de la chambre immobilière de Winnipeg, ce fonds bénéficie du revenu en intérêt de dépôts fonciers et du financement d'un programme de transformation de l'avoir propre. Il aide les ménages de travailleurs à faible revenu à acheter et améliorer des maisons du centre-ville.

La création de trois FFL est sérieusement envisagée au Canada. Tous sont proposés par des coalitions de fournisseurs locaux de services et de logements. Des représentants de l'administration locale participent à deux d'entre eux. Aucun de ces trois fonds n'a été officiellement avalisé ou n'a obtenu de source de revenu spécialement affecté.

- **L'Affordable Housing Trust Fund du Nouveau-Brunswick** prévoit s'intéresser aux besoins de logement des personnes défavorisées dans cette province, et plus particulièrement à ceux des itinérants et des personnes souffrant d'un handicap mental ou physique.

- **Le Fonds dédié à l'habitation communautaire de Montréal** prévoit s'intéresser aux besoins des itinérants de la région urbaine de Montréal, tout en portant une attention spéciale aux jeunes dans le besoin et aux femmes en difficulté.

- **L'Edmonton Housing Trust Fund** prévoit soutenir, d'une manière générale, l'achat et la production de logements pour les ménages à faible revenu dans la ville d'Edmonton.

D'autres fonds locaux ont été créés récemment au Canada pour soutenir la production de logements abordables. Ce ne sont pas des fonds fiduciaires pour le logement proprement dit, car ils ne reposent pas sur une source permanente de revenu spécialement affecté. Néanmoins, ils constituent d'importants exemples de nouvelles façons de financer des logements abordables à l'échelle locale.

- **Fonds d'investissement de Montréal** (créé en 1997). Ce fonds utilise une marge de crédit de 5 millions de dollars d'un partenariat privé. Il offrira des prêts hypothécaires de second rang à des organismes communautaires pour

l'achat, la rénovation et la conservation de logements locatifs de la limite inférieure du marché dans des quartiers délabrés du centre-ville.

- **Calgary Homeless Foundation Fund** (créé en 1998). Ce fonds compte rassembler 2 millions de dollars par année de dons de bienfaisance de particuliers et 2 millions de dollars additionnels sous forme de terrains, d'immeubles et de crédits tant de la province que de Calgary. Il vise à offrir des subventions à des organismes offrant des logements et des services aux itinérants.

- **The Construction Fund of Cape Breton Labourers' Development Company** (créé en 1987). Ce fonds utilise les sommes recueillies par une déduction de 0,25 $/h du salaire de ses syndiqués. Il sert à financer la construction de maisons abordables pour les syndiqués.

- **Saskatoon Housing Initiatives Partnership Investment Fund**. Comme il est proposé, ce fonds recueillera des sommes auprès d'investisseurs privés et d'entreprises au moyen de crédits d'impôt provincial. Il vise à offrir des prêts hypothécaires de second rang à court terme pour des logements locatifs de la limite inférieure du marché dans les quartiers délabrés du centre-ville.

- **Capital Revolving Fund for Affordable Housing** de Toronto (créé en 1999). Ce fonds utilisera 10 millions de dollars tirés principalement de son défunt programme de primes de densité. Au départ, ce fonds servira à offrir des prêts de démarrage à une série de projets de démonstration de logements abordables pour des accédants à la propriété, des locataires et des foyers de transition devant être construits sur des terres appartenant à la ville.

Potentiel et applicabilité des FFL au Canada

Les FFL ont un potentiel considérable au Canada pour ce qui est de soutenir l'abordabilité des logements. Cette conclusion repose sur l'importance accrue que revêtent ces fonds aux États-Unis et sur les parallèles qu'on peut établir entre les deux pays au sujet de la situation de l'habitation.

Aux États-Unis, ils ont offert de façons de rassembler des sommes à l'échelle locale et de faire appel à des ressources et à des organismes communautaires pour créer des partenariats public-privé. Ils sont également remarquables pour ce qui est de favoriser de nouvelles solutions de logements, et en particulier celles qui tirent parti des possibilités locales.

Compte tenu de l'intérêt marqué pour les FFL au Canada, comme le montrent les quelques fonds similaires déjà créés ou en passe de l'être, il semblerait bien que les FFL disposent d'un potentiel considérable pour appuyer la construction et la réhabilitation de logements abordables au pays.

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION 1
Structure et contenu du rapport 1
Caractéristiques des fonds fiduciaires pour le logement (FFL) 1
Définition de l'abordabilité 2

2. CONTEXTE DE L'ACTIVITÉ DES FFL AUX ÉTATS-UNIS 3
Baisse de l'abordabilité des logements 3
Évolution du financement d'origine fédérale 4
Accroissement de la participation des organismes communautaires 8

3. RÉSUMÉ DE L'HISTORIQUE DES FFL AUX ÉTATS-UNIS 12
Nombre et répartition 12
Revenus et sources 12
Administration et financement 17

4. PROFILS DE CERTAINS FFL AUX ÉTATS-UNIS 21
Floride : State Housing Initiatives Program 22
Missouri : Housing Trust Fund du Missouri 24
Comté de King (WA) : Housing Opportunity Fund 28
Dayton et comté de Montgomery (OH) : Affordable Housing Fund 33
Boston (MA) : Neighborhood Housing Trust 37
Boulder (CO) : Community Housing Assistance Program 41
Berkeley (CA) : Housing Trust Fund 44
Sante Fe (NM) : Community Housing Trust Fund 48

5. PROFILS DE FONDS CANADIENS ANALOGUES 52
Saskatoon (SK) : Social Housing Reserve 53
Vancouver (CB) : Affordable Housing Fund 55
Whistler (CB) : Employee Housing Service Charge Fund 58
Banff (AB) : Reserve Fund for Affordable Housing 60
Winnipeg (MB) : Housing Opportunity Partnership Loan Fund 62
Nouveau-Brunswick : Affordable Housing Trust Fund 65
Montréal (Qc) : Fonds dédié à l'habitation communautaire de Montréal 69
Edmonton (AB) : Edmonton Housing Trust Fund 70
Toronto (ON) : Social Housing Reserve Fund 71

6. PROFILS D'AUTRES FONDS CANADIENS POUR LE LOGEMENT 75
Montréal (Qc) : Fonds d'investissement de Montréal 75
Calgary (AB) : Calgary Homeless Foundation Fund 77
Cap Breton (NÉ) : Construction Fund of Cape Breton Labourers' Development Company 79
Saskatoon (SK) : Saskatoon Housing Initiatives Partnership Investment Fund 81
Toronto (ON) : Capital Revolving Fund for Affordable Housing 83

ANNEXES

A AUTRES SOURCES DE RENSEIGNEMENTS A-1

B SOURCES DE REVENU SPÉCIALEMENT AFFECTÉ AUX FFL B-1

C LOIS AUTORISANT LES FFL DANS LES ÉTATS AMÉRICAINS C-1

D BIBLIOGRAPHIE D-1

NOTES EN FIN DE DOCUMENT D-7

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1a : Sources de revenu spécialement affecté pour les FFL d'État en 1996 13

Tableau 1b : FFL d'État ayant obtenu le plus de revenu spécialement affecté en 1996 et 1998 13

Tableau 2a : Sources de revenu spécialement affecté pour les FFL urbains en 1996 14

Tableau 2b : FFL urbains ayant obtenu le plus de revenu spécialement affecté en 1996 et 1998 15

Tableau 3a : Sources de revenu spécialement affecté pour les FFL de comté en 1996 16

Tableau 3b : FFL de comté ayant obtenu le plus de revenu spécialement affecté en 1996 et 1998 17

Tableau 4 : Description de certaines sources de revenu 19

Tableau 5 : Fonds prévus pour la Florida Housing Finance Corporation en 1999 25

Tableau 6 : Sources de revenu du FFL de Berkeley de 1990 à 1999 45

Tableau 7 : Droits de logement exigés des nouveaux aménagements commerciaux dans la ville de Banff 59

1. INTRODUCTION

Dans ce rapport, nous examinons les caractéristiques des fonds fiduciaires pour le logement (FFL) comme ils ont évolué aux États-Unis, de même que leur potentiel et leur applicabilité au Canada.

Structure et contenu du rapport

Le corps du rapport renferme les chapitres suivants :

- Le chapitre 2 expose les diverses conditions ayant amené la création des FFL aux États-Unis.
- Le chapitre 3 décrit les principales caractéristiques des FFL aux États-Unis, y compris leurs sources de revenu et leur administration.
- Le chapitre 4 expose les caractéristiques de certains FFL en décrivant plus à fond leur historique, leur objectif, leurs revenus, leur administration et leurs réalisations.
- Le chapitre 5 présente dans les mêmes détails certains FFL canadiens analogues, présents, passés et futurs.
- Le chapitre 6 expose en détails certains autres fonds canadiens existants et envisagés.

Ce rapport renferme des renseignements additionnels en annexe et une bibliographie. On y trouve aussi un bref survol des lois autorisant les FFL aux États-Unis.

Rédigé comme rapport complémentaire, le « Guide pour la création de fonds fiduciaires pour le logement au Canada » présente aux défenseurs de l'habitation et à d'autres parties intéressées des façons d'établir un FFL.

Caractéristiques des fonds fiduciaires pour le logement (FFL)

Essentiellement, un fonds fiduciaire pour le logement est un organisme ayant obtenu une source permanente de revenu spécialement affecté à la production et à la conservation de logements abordables pour les ménages à faible revenu.

De plus, le terme « fonds fiduciaires pour le logement » est parfois utilisé pour désigner le compte distinct établi pour recevoir et conserver les revenus.

Dans cette définition, le point clé c'est que la source de revenu doit être permanente et établie par une loi ou un règlement municipal pour qu'elle soit autant que possible à l'abri des vagues politiques. Elle doit aussi fournir un apport permanent et plus ou moins prévisible de revenu pour permettre l'établissement de programmes et de politiques pertinents et axés sur l'avenir.

La plupart des fonds fiduciaires reçoivent d'autres sommes, dont des crédits de sources gouvernementales et des contributions d'organismes privés et de bienfaisance. Toutefois, il ne faut pas que les fonds dépendent de ces sources irrégulières de revenu, sinon ils auront du mal à fonctionner efficacement.

Les sommes spécialement affectées à des FFL doivent s'ajouter aux fonds déjà offerts aux logements abordables. Elles ne doivent pas remplacer ou détourner des fonds déjà offerts aux logements abordables.

Les FFL se classent généralement en deux catégories. La plupart d'entre eux soutiennent presque n'importe quel type de fournisseurs de logements – publics, sans but lucratif ou avec but lucratif – et n'importe quelle activité – accession à la propriété, logements locatifs, coopératives d'habitation, foyers de transition, etc. – en autant qu'ils desservent la population cible. À cet égard, ils sont généralement beaucoup plus souples que les programmes traditionnels de logement administrés par le gouvernement.

Les autres fonds s'adressent à des besoins particuliers de logement ou à des groupes particuliers, dont

les itinérants. En général, ces besoins ou ces groupes sont mal servis par les programmes de logement existants.

Définition de l'abordabilité

La plupart des FFL aux États-Unis visent les logements rendus abordables pour les ménages ou les personnes dont le revenu ne dépasse pas 80 % du revenu médian des ménages du territoire concerné. Ce seuil correspond à celui appliqué par la plupart des autres programmes de logement abordable dans l'ensemble du pays.

Pour être jugé abordable, le prix ou le loyer d'un logement ne doit généralement pas dépasser 30 % du revenu brut du ménage. Des rajustements sont apportés au revenu compte tenu des besoins des diverses tailles des ménages.

Le terme « revenu faible et modéré » (ou faible revenu, pour être plus concis) est défini dans la plupart des territoires à l'aide de ce seuil de 80 %. C'est généralement ce seuil qui est utilisé tout au long du rapport.

Ce seuil s'avère important pour une autre raison. Dans la plupart des marchés de l'habitation, le secteur privé de la construction est généralement incapable de produire des logements abordables pour les ménages dont le revenu est inférieur à ce seuil, du moins en l'absence d'une forme de subvention. Par conséquent, la production de logements sous ce seuil nécessite généralement une aide du gouvernement.

Aucune méthode standard analogue n'a été mise au point au Canada pour définir et mesurer uniformément l'abordabilité des logements. Traduit en une norme de comparaison pouvant être appliquée presque partout, ce seuil engloberait grosso modo 40 % des ménages, soit ceux dont le revenu est le plus faible.

2. CONTEXTE DE L'ACTIVITÉ DES FFL AUX ÉTATS-UNIS

Les fonds fiduciaires pour le logement sont apparus aux États-Unis il y a environ 30 ans, mais ils se sont rapidement étendus depuis 15 ans. Leur apparition est le fruit de divers changements permanents : baisse de l'abordabilité des logements pour les ménages à faible revenu, réduction et évolution du financement d'origine fédérale et transfert aux administrations locales de la responsabilité des logements pour les ménages à faible revenu.

Baisse de l'abordabilité des logements

Au cours de cette période, marquée par une prospérité sans précédents, les États-Unis ont construit des maisons à un rythme effréné. Par conséquent, la qualité et la disponibilité générale des logements se sont constamment améliorées pour presque tous les groupes de revenu. Si l'on trouve encore des logements ne répondant pas aux normes, ils sont beaucoup plus rares qu'autrefois.

Malgré leurs réalisations à ce chapitre, les États-Unis sont confrontés à un nouveau et grave problème de logement : la baisse de l'abordabilité des logements. Durant cette même période, l'écart entre ce qu'un pourcentage important de la population peut consacrer au logement et le prix demandé par le marché privé s'est constamment creusé. En général, les ménages dont le revenu est inférieur au revenu moyen, et en particulier la plupart des locataires, trouvent le logement trop dispendieux.

Si ce problème est surtout associé à l'accroissement du nombre d'itinérants, ce n'est là que son aspect le plus apparent et le pire. La baisse de l'abordabilité des logements a touché non seulement les pauvres, mais aussi la classe moyenne dans bon nombre de collectivités. Les taux d'accession à la propriété ont régressé aux États-Unis dans les années 1980, malgré la baisse des taux d'intérêt et des versements initiaux demandés, qui avaient constamment augmenté au cours des 40 dernières années. La plupart des jeunes familles dont le revenu se situe en deçà du revenu moyen sont écartées du marché de l'accession à la propriété. De nombreux ménages occupant des emplois permanents mais peu rémunérés, c'est-à-dire les petits salariés, ont même du mal à se trouver un logement locatif abordable.

Ce problème s'est surtout posé parce que le coût du logement a progressé beaucoup plus rapidement que les revenus d'une grande partie des ménages. En fait, en moyenne, le revenu des ménages a à peine progressé aux États-Unis depuis le début des années 1970. Mesuré en dollars rajustés en fonction de l'inflation, le revenu moyen de l'ensemble des ménages dans ce pays a régressé de 4,5 % de 1970 à 1980, mais il a progressé de 6,5 % de 1980 à 1990. Il s'agit donc d'un gain net global de moins de 2 % pour toute la durée de cette période de 20 ans (Burchell et Listokin, 1995). Cette hausse négligeable s'est concrétisée malgré une augmentation considérable des ménages à deux gagne-pain. Ces données ne tiennent pas compte des baisses s'étant produites au cours de la longue récession du début des années 1990.

Ces données générales masquent également les baisses de revenu ayant touché quantité de groupes spécifiques. Par exemple, le revenu moyen des locataires, qui représente environ la moitié de celui des propriétaires de maison, a diminué de 5 % au cours de cette période. Les citadins et certains groupes raciaux ont aussi subi des pertes de revenu (Burchell et Listokin, 1995).

Si le revenu moyen des ménages a presque stagné durant cette période, le coût du logement, lui, n'a cessé d'augmenter. Dans les années 1980, les frais mensuels de logement ont crû de 16 % pour les logements locatifs et de 24 % pour les maisons grevées d'une hypothèque, inflation comprise.

Les iniquités entre le revenu des ménages et les frais de logement ont été plus marquées dans certaines parties du pays. En Californie, le revenu médian des ménages a crû de 3,1 % de 1970 à 1988 et ce, principalement en raison de la robustesse de son économie. Néanmoins,

l'abordabilité des logements a beaucoup reculé, car le prix médian des maisons a augmenté de 6,7 %, soit plus de la moitié de l'accroissement du revenu (Kersten, 1990). De même, le revenu moyen des locataires a crû de 2,5 %, alors que le loyer médian s'accroissait de 3,5 %. On peut trouver des iniquités correspondantes mais, en général, moins marquées dans de nombreuses autres régions prospères du pays.

Durant cette période, l'économie américaine a engendré beaucoup de richesse, mais plus particulièrement dans les classes dont le revenu est élevé. La disparité croissante de la répartition générale des revenus au pays en témoigne. L'iniquité des revenus n'est pas l'apanage des États-Unis, mais elle y est de beaucoup supérieure à celle qu'on observe au Canada et même au Royaume-Uni. Par conséquent, les bien nantis peuvent s'offrir des maisons plus spacieuses et comportant plus de commodités, alors que les moins bien nantis ont de plus en plus de mal à trouver des logements abordables.

Évolution du financement d'origine fédérale

L'aide fédérale pour le logement des ménages à faible revenu s'est transformée considérablement au cours des 25 dernières années et plus. Le changement le plus important s'est produit en 1983, année où l'administration Reagan a annulé la principale subvention fédérale à la production de logements pour les ménages à faible revenu. Toutefois, ce changement ne constituait que l'un des nombreux changements ayant modifié la nature et l'administration du financement fédéral.

L'article 8

À partir de la fin des années 1960, le gouvernement fédéral s'est graduellement retiré des programmes de logement public pour offrir davantage de subventions à des promoteurs immobiliers privés, y compris des organismes avec ou sans but lucratif. Initialement, ces subventions se présentaient sous la forme de prêts hypothécaires à taux réduit pour la construction de logements tant pour les locataires que pour les propriétaires. Par la suite, des subventions plus généreuses visant l'offre ont été mises en oeuvre en vertu de l'article 8 de la loi *Housing and Community Development Act* de 1974.

L'article 8 établissait un nouveau concept, où des suppléments au loyer liés à la demande étaient remis aux locataires ou aux ensembles résidentiels. Les suppléments au loyer axés sur les locataires constituaient un important nouveau type de subvention représentant la différence entre ce que pouvaient se permettre les ménages à faible revenu et le loyer courant du marché dans leur territoire. Ce type de subvention a continué, mais il a élargi l'aide visant l'offre par la prestation de subventions à la construction de maisons neuves ou grandement restaurées par des promoteurs privés, à condition que ces maisons demeurent abordables durant 20 ans, de manière générale.

L'administration Reagan a commencé à retirer l'aide fédérale au logement, et les administrations lui ayant succédé lui ont emboîté le pas. On a donc réduit les subventions visant l'offre pour les nouvelles constructions en 1983 et pour les restaurations en 1986. On a également réduit le financement de nombreux autres programmes et supprimé les mesures fiscales favorables qui soutenaient la construction de logements locatifs.

Après avoir atteint un sommet de 32,2 milliards de dollars en 1978, les programmes de logements subventionnés du gouvernement fédéral ont été ramenés à 9,8 milliards de dollars en 1988. Compte tenu de l'inflation, il s'agit là d'une baisse de plus de 80 % (Bratt, 1997). Ces réductions ont provoqué la chute de la production de logements subventionnés.

L'administration Reagan a conservé les programmes de subventions liées à la demande, mais ces derniers ont également été soumis à des restrictions budgétaires de plus en plus étouffantes. Récemment, on a réduit les subventions au loyer liées aux nouveaux aménagements et imposé un plafond aux suppléments au loyer axés sur les locataires.

Subventions globales

Le financement fédéral direct pour la production de logements pour les ménages à faible revenu est maintenant canalisé dans deux programmes de subvention globale : Le Community Development Block Grant (CDBG) et le Home Investment Partnership (HOME).

Les subventions globales sont offertes tous les ans aux États et aux villes et comtés admissibles, qui sont chargés d'attribuer les sommes reçues à des programmes et des aménagements locaux. Les petites collectivités obtiennent des fonds par des attributions de l'État ou du comté. Ces mesures visent à réduire au minimum la bureaucratie fédérale et à permettre à ces territoires de concevoir et d'administrer leurs propres programmes dans le cadre des lignes directrices générales du gouvernement fédéral.

Lancé en 1974 par la consolidation de nombreux programmes, le programme CDBG offre des subventions à un vaste éventail d'aménagements communautaires, dont le logement. Depuis 1990, 70 % des fonds doivent servir à des ménages à faible revenu. Le montant de la subvention accordée au CDBG dans chaque territoire dépend de la population de ce dernier.

Créé en 1990, le programme HOME vise uniquement l'accroissement de l'offre de logements abordables pour les ménages à faible revenu. Parmi les activités admissibles, citons la construction, la restauration, l'aide à l'achat d'une maison, les réparations de maisons et les suppléments au loyer. La subvention du programme HOME accordée à chaque territoire repose sur une formule qui combine la population et divers indices du besoin en logements.

Le programme HOME a établi une condition importante qui s'est répercutée sur l'établissement de FFL. Pour obtenir des fonds, les ensembles résidentiels et les programmes doivent, pour chaque tranche de quatre dollars de subvention, obtenir un dollar de fonds locaux. Ils peuvent remplir cette obligation par des dons de terrains et des dispenses de frais, mais certains territoires se sont tournés vers les FFL pour tirer pleinement avantage de ce financement.

En 1997, le gouvernement fédéral a accordé 4,8 milliards de dollars au programme CDBG et 1,5 milliard de dollars au programme HOME. Cette aide s'est à peu près maintenue à ce niveau ces dernières années. Le pourcentage de la subvention du CDBG consacré au logement des ménages à faible revenu varie considérablement d'un territoire à l'autre mais, dans l'ensemble, environ le tiers de la subvention est consacré à cette fin.

Crédits d'impôt

Le Low Income Housing Tax Credit (LIHTC) est le troisième programme fédéral visant l'offre encore en vigueur, et il est le principal moyen d'aide à la production de logements locatifs pour les ménages à faible revenu. Mis sur pied par la *Tax Reform Act* de 1986, ce programme prévoit des avantages fiscaux substantiels pour les investisseurs dans ce type de logements. Cette loi a de plus annulé les déductions fiscales généreuses consenties pour les logements locatifs depuis 1981, déductions qui ne visaient pas particulièrement les ménages à faible revenu et dont ceux-ci ne profitaient pas vraiment.

Contrairement aux deux programmes de subvention globale qui offrent des subventions directes à même des crédits budgétaires, ce programme utilise des subventions indirectes induites par des déductions fiscales pour des investissements privés. Essentiellement, il a été conçu pour mobiliser des ressources privées à l'aide d'une bureaucratie fédérale restreinte et pour financer des appartements locatifs pour les ménages à faible revenu construits par le secteur privé et le secteur sans but lucratif. Par ce programme, on voulait attirer des investissements de grandes sociétés, mais les établissements financiers, les sociétés de service public et les syndicats commerciaux de petits investisseurs s'en servent également.

En vertu de ce programme, des crédits d'impôt sont autorisés tous les ans et attribués aux États selon leur population. Les organismes de

financement de l'habitation de chaque État attribuent ensuite ces crédits aux ensembles résidentiels admissibles.

Les promoteurs immobiliers ont droit à des crédits d'impôt s'ils construisent des logements locatifs répondant à divers critères tels que le revenu. Ces crédits d'impôt peuvent servir à réduire leurs obligations fiscales fédérales sur le revenu pour les dix prochaines années. Puisque la plupart des promoteurs immobiliers n'ont pas d'obligations fiscales suffisantes pour tirer un avantage direct de ces crédits, le programme leur permet de les vendre à des investisseurs de l'extérieur pour leur permettre de rassembler des capitaux destinés à l'aménagement.

Le marché financier déterminer le prix des crédits d'impôt. Les investisseurs les trouvent attrayants, car ils peuvent généralement les acheter à un prix très inférieur aux avantages que leur procurent les généreuses mesures fiscales.

Ce régime repose sur des ententes compliquées de partenariat durant plusieurs années entre les promoteurs et les investisseurs. Pour établir ces partenariats, tous les promoteurs, sauf les plus gros, doivent faire appel à un agent de syndication. L'agent de syndication commercialise les crédits au logement auprès des investisseurs éventuels afin d'en tirer le meilleur prix possible. L'agent fournit ou embauche les ressources juridiques et comptables nécessaires et se charge généralement de diverses activités de souscription et fonctions de suivi pour le compte des investisseurs. Les frais de ces activités de syndication sont compensés à même le montant brut obtenu des investisseurs.

Au début, des courtiers professionnels se chargeaient de ces fonctions de syndication. De plus en plus, ces fonctions sont exercées par des organismes intermédiaires sans but lucratif. Certains promoteurs immobiliers sans but lucratif ont les compétences voulues à l'interne pour exercer ces fonctions.

Dans ce régime, les sommes réellement investies pour la production de logements sont considérablement inférieures aux obligations fiscales radiées par le gouvernement fédéral. Cet écart est attribuable à deux facteurs : les mesures fiscales généreuses utilisées pour attirer les investisseurs de même que les droits de syndication et les prêts-relais nécessaires avant l'obtention des paiements annuels. Autrefois, seulement 50 à 60 % des déductions fiscales se traduisaient en production de logement. Ces pourcentages se sont accrus récemment par suite du recours croissant aux intermédiaires et d'un resserrement des règlements de surveillance. Néanmoins, les meilleures ententes à ce jour ont à peine utilisé 70 % des déductions fiscales pour la production de logements.

Les crédits d'impôt ont fait perdre environ 3 milliards de dollars au gouvernement fédéral en 1997. Selon les statistiques ci-dessus, ces crédits d'impôt généreront des investissements du secteur privé oscillant entre 1,5 et 2 milliards de dollars pour la production de logements locatifs pour les ménages à faible revenu.

Financement supplémentaire

Depuis le début des années 1980, le financement de logements pour les ménages à faible revenu aux États-Unis est devenu hétéroclite, multicouche et très complexe. Faute d'une subvention fédérale importante et unique, les fournisseurs de logements doivent faire des pieds et des mains pour obtenir des investissements, des subventions, des prêts et des dons, généralement de quatre à six autres sources, mais il n'est pas rare d'en compter huit à dix.

Le financement fédéral ne suffit plus à rembourser le coût total ni même une grande partie du coût de l'aménagement de logements pour les ménages à faible revenu. Dans le régime actuel, la subvention initiale issue des subventions globales et des crédits d'impôt fédéraux sert uniquement à combler la différence entre ce que peuvent se permettre les ménages à faible revenu cibles et le type de logement que peut leur offrir le marché privé.

Avec cette subvention initiale, souvent appelée placement en actions, les promoteurs sont tenus d'obtenir des prêts à court terme pour la construction et des prêts à long terme pour l'hypothèque. Les principales sources de ces prêts sont les banques

privées et d'autres établissements de prêts ainsi que les organismes de financement à l'habitation de l'État.

Le placement en actions issu du financement fédéral direct ou indirect vise essentiellement à réduire l'endettement découlant de ces prêts à un niveau que peuvent supporter les locataires à faible revenu cibles sans avoir recours à une subvention gouvernementale permanente. C'est la relation entre l'endettement et le revenu locatif prévu qui détermine la viabilité des ensembles résidentiels. Souvent, les fournisseurs de logement doivent obtenir des subventions et des dons additionnels d'autres sources secondaires pour réduire l'endettement de leurs ensembles résidentiels afin qu'ils soient autonomes et capables d'honorer leurs obligations financières.

Si les établissements financiers privés se sont engagés à offrir ces prêts, c'est surtout à cause de la *Community Reinvestment Act* de 1977. Aux termes de cette loi, toutes les banques assurées par le gouvernement fédéral sont obligées de répondre aux besoins de financement des entreprises et des ménages à faible revenu de leur secteur tout en veillant à la sûreté et à l'efficacité de leurs opérations. Cette loi, il faut le souligner, n'oblige pas les banques à prêter de l'argent à des taux privilégiés. De nombreux organismes communautaires se sont servis des dispositions de cette loi afin de négocier des engagements pluriannuels importants auprès de leur banque locale pour l'obtention de prêts et d'autres services.

Les organismes de financement à l'habitation de l'État ont été établis dans les années 1960 pour financer la construction de maisons unifamiliales et « multifamiliales » pour les ménages à revenu faible ou moyen. Ils sont autorisés à rassembler des fonds à cette fin par l'émission d'obligations exemptes d'impôt. Ces obligations donnent à leur titulaire un rendement plutôt faible, mais elles sont attrayantes car le revenu tiré d'elles est exempt d'impôt fédéral. La disponibilité et l'utilisation de ce type de financement sont régies par des règlements fédéraux. La plupart de ces obligations sont utilisées pour des prêts hypothécaires à taux d'intérêt inférieurs au marché à l'intention des accédants à la propriété et des promoteurs de maisons multifamiliales pour les ménages à faible revenu. Si certains États se montrent plus actifs que d'autres dans l'utilisation de ce financement exempt d'impôt, il s'agit globalement de la principale source d'aide aux logements abordables fournie par l'État.

Si les placements en actions et ces prêts fournissent la majeure partie du financement, ils satisfont rarement tous les besoins. En général, pour que les ressources limitées soient réparties le plus largement possible, l'aide fédérale attribuée est réduite au minimum nécessaire pour desservir la tranche de revenu cible. En règle générale, on n'offre pas de subventions plus imposantes pour desservir les ménages à très faible revenu ou soutenir des services spéciaux.

Dans ce régime, on ne finance pas la plupart des frais précédant l'aménagement ni même certains frais d'aménagement. Ne sont pas admis au financement les services professionnels et d'autres services de démarrage, les frais de construction imprévus et même de légers retards dans l'obtention du financement. Le financement de ces frais est exclu des programmes fédéraux et considéré comme trop risqué par les prêteurs privés. Contrairement à des promoteurs privés établis, la plupart des promoteurs sans but lucratif ont besoin d'aide pour rembourser ces frais, car ils n'ont pas de réserve de capitaux issus d'aménagements antérieurs.

En général, les États et le gouvernement fédéral ne fournissent pas non plus de subventions de fonctionnement. Depuis le début des années 1980, le gouvernement fédéral offre des subventions de fonctionnement pour certains programmes visant les personnes âgées, handicapées ou itinérantes.

Le financement additionnel de tous les frais susmentionnés doit, le cas échéant, provenir d'organismes locaux. Les administrations locales et les FFL sont typiquement les principales sources de cette aide supplémentaire. Les

entreprises, les sociétés et les fondations locales, des organismes communautaires et religieux et d'autres organismes sans but lucratif apportent également une aide sous diverses formes : subventions, dons ou prêts susceptibles de remise.

Accroissement de la participation des organismes communautaires

L'abandon de l'aide fédérale au soutien de l'abordabilité des logements a été compensé dans une certaine mesure par une plus grande participation des États et des administrations locales et par le troisième secteur, qui comprend un vaste éventail d'organismes communautaires, sans but lucratif et non gouvernementaux. Cette participation accrue s'est manifestée dans les années 1970, mais elle est devenue plus marquée et répandue dans les années 1980. Si l'abandon de l'aide fédérale les a beaucoup stimulés, d'autres forces sont entrées en jeu.

Les troubles urbains qu'ont connu de nombreuses villes dans le milieu des années 1960 avaient déjà déclenché la remise en question des programmes urbains. La Fondation Ford, important organisme de réflexion philanthropique et non gouvernemental, a joué un rôle particulièrement important par son modèle d'intervention communautaire visant l'amélioration des quartiers délabrés du centre-ville. Cette fondation avait comme principe fondamental que la seule façon d'apporter des changements permanents dans ces quartiers consistait à permettre à ses résidents d'assurer la maîtrise de leurs ressources économiques et de leurs institutions sociales. C'est ce qui l'a amenée à parrainer des sociétés de développement communautaire, qui ont été les principaux promoteurs de logements pour les ménages à faible revenu aux États-Unis depuis.

Déjà dans les années 1970, on réagissait de plus en plus aux programmes fédéraux bureaucratiques et inflexibles de logement public. On estimait que ces programmes produisaient trop souvent des ensembles résidentiels qui ne tenaient pas compte de la situation et des problèmes locaux. Si tous les ensembles ne correspondent pas à cette définition, les programmes de logement public sont devenus synonymes de vastes ghettos de tours d'habitation.

De plus, comme nous l'avons mentionné, de graves problèmes de logement d'une toute autre nature se sont posés à maints endroits. Les collectivités prospères étaient confrontées à des crises d'abordabilité attribuables à la hausse rapide des prix du logement associée à la croissance économique. En réaction aux pressions locales exercées par la classe moyenne, des défenseurs de l'habitation et d'autres intervenants, bon nombre d'États et de collectivités ont commencé à mettre en oeuvre diverses initiatives novatrices de leur cru.

Administrations locales

À mesure que les subventions fédérales pour la production de logements abordables diminuaient, les États et les villes ont, dans une certaine mesure, pris la relève. Leurs interventions étaient très variées, compte tenu des divers besoins de logement et comportements politiques d'une région à l'autre du pays.

La capacité des États, et plus particulièrement des villes, de remplacer l'aide financière fédérale perdue a été limitée. La plupart d'entre eux ont été confrontés à leurs propres restrictions budgétaires par suite de la réduction générale de l'aide fédérale et de référendums locaux, qui imposaient souvent des limites aux majorations d'impôt local. Dans tous les cas, l'augmentation des taxes foncières et de vente était généralement considérée comme une mauvaise solution, car elle alourdissait le fardeau des ménages nécessiteux. Évoluant dans les limites de leurs pouvoirs et de ces restrictions budgétaires, les administrations locales ont envisagé des façons nouvelles et non traditionnelles de soutenir l'abordabilité des logements.

Les FFL qu'utilisent désormais la plupart des États et de nombreuses administrations municipales constituent un des principaux moyens pour canaliser l'aide financière locale. Ils utilisent des sources de revenu nouvelles ou réaffectées réservées à la production de logements abordables. L'établissement de FFL était jugé comme une façon d'assurer la permanence de

ces sources de revenu et, dans certains cas, d'utiliser les sommes en découlant sans franchir les procédures bureaucratiques établies.

De nombreux États, et certaines grandes administrations locales auxquelles on a délégué les pouvoirs voulus, soutiennent le logement des ménages à faible revenu grâce à des prêts à des taux inférieurs au marché financés par des obligations exemptes d'impôt. Comme nous l'avons mentionné, ces prêts constituent la principale source de soutien pour ce type de logement par les États.

D'autres formes d'aide financière ont été prévues par bon nombre d'États, mais les sources et les montants de cette aide varient considérablement. Parmi les autres sources, citons les obligations imposables, les crédits d'impôt de l'État et des crédits spécifiques. Certains États, dont ceux de New York et du Massachusetts, se sont montrés particulièrement actifs dans l'élaboration de leurs propres programmes et formes d'aide.

Certains territoires utilisent leurs pouvoirs de réglementation et d'utilisation des sols pour soutenir l'abordabilité des logements. Par exemple, certains États obligent leurs municipalités à prévoir des logements abordables de diverses façons. Maintes administrations locales ont mis en oeuvre des zonages d'inclusion et d'autres programmes de logement abordable associés au processus d'autorisation des aménagements.

En général, les municipalités n'ont pas les capitaux nécessaires pour financer ces aménagements de façon substantielle. Leur contribution, quoique considérable, s'est manifestée sous d'autres formes : don de terrains, réduction de taxes foncières, renonciation à des droits d'aménagement et prestation de personnel pour l'élaboration de plans d'urbanisme et l'exécution d'autres travaux précédant les aménagements.

Puisque leurs ressources sont limitées, l'aide financière apportée par les administrations municipales est généralement très spécialisée. Typiquement, elles fournissent des fonds qu'on appelle parfois des « fonds premiers arrivés, derniers sortis ». Ce terme s'entend des capitaux de démarrage pour la création de capacités et du financement initial pour les travaux précédant l'aménagement ainsi que du financement de dernier recours et des prêts-relais à court terme pour dépanner les ensembles résidentiels à construire.

Troisième secteur

Avec les réductions de l'aide financière fédérale et la réaction timide des administrations locales, le troisième secteur aux États-Unis s'est de plus en plus chargé de la production de logements abordables. Ce secteur englobe un vaste réseau diversifié d'organismes nouveaux et naissants (souvent communautaires, non gouvernementaux et sans but lucratif) qui agissent d'une manière dévouée à l'intérêt public. Il comprend des intermédiaires nationaux et locaux, des FFL, des partenariats pour le logement, des sociétés fiduciaires de terres communautaires, des sociétés de développement communautaire, des fondations et des organismes de bienfaisance locaux, divers fournisseurs de services et de logements et même certaines sociétés privées vouées à une cause, selon la collectivité.

Organismes de développement communautaire

Ces dernières années, les organismes sans but lucratif sont devenus les principaux fournisseurs de logements pour les ménages à faible revenu aux États-Unis. Leur production de logements s'est constamment accrue à mesure que le gouvernement fédéral se retirait du financement de l'habitation.

On compte au moins 3 000 organismes actifs du genre dans l'ensemble du pays qui évoluent selon des modalités et des bannières très diverses. Ils sont parrainés par des associations de quartier, des organismes religieux, des organismes sociaux, des associations de locataires et des syndicats. Leur nombre fluctue selon la ville et la région du pays, la plupart se trouvant au nord-est, sur la côte ouest et dans la région de la Rust belt.

Environ les deux tiers de ces organismes se nomment des sociétés de développement communautaire (SDC). Il s'agit d'organismes populaires qui évoluent exclusivement dans un

quartier et dont la gestion et la régie sont assurées par des résidents locaux. Les premières SDC ont vu le jour vers la fin des années 1960 grâce au parrainage de la Fondation Ford, puis le gouvernement fédéral a commencé à les soutenir au début des années 1970.

Les SDC s'intéressent principalement au soutien de tous les aspects du développement communautaire. Quelques-unes s'intéressent uniquement ou principalement à des activités économiques. Bon nombre entreprennent également divers programmes sociaux comportant de la formation en milieu de travail, des soins de santé, de l'enseignement correctif, des services de désintoxication, de la consultation pour les acheteurs d'une maison et d'autres services analogues. Toutefois, la plupart de ces sociétés se préoccupent surtout ou entièrement de la création de logements pour les ménages à faible revenu.

D'autres fournisseurs de logements sans but lucratif n'ont pas de vocation communautaire. Citons les organismes de travailleurs et d'établissements religieux, les organismes municipaux sans but lucratif et certaines grandes sociétés privées d'aménagement sans but lucratif évoluant dans leur région. On trouve aussi d'autres organismes de logement sans but lucratif s'adressant aux personnes âgées, aux malades mentaux et à d'autres clientèles spécifiques. Bon nombre d'entre eux sont apparus dans les années 1960 et sont encore propriétaires d'un vaste parc résidentiel construit en vertu d'anciens programmes fédéraux de prêt à des taux inférieurs au marché.

Les producteurs communautaires de logements sans but lucratif reçoivent de l'aide pour plusieurs raisons. En premier lieu, ils sont les seuls organismes disposés à produire des logements pour les ménages à faible revenu dans de nombreuses villes, et en particulier dans les quartiers délabrés. En deuxième lieu, ils sont engagés à long terme envers leur collectivité, et en particulier pour ce qui touche la prestation de logements abordables permanents. En dernier lieu, ils sont souvent engagés à loger les ménages les plus pauvres et les plus nécessiteux et à offrir les services de soutien dont ces derniers ont besoin.

Malgré leur volonté et leur dévouement, ces organismes communautaires sans but lucratif n'ont généralement pas les ressources et les compétences nécessaires pour être des promoteurs immobiliers efficaces. Ce n'est qu'au cours de la dernière décennie qu'ils se sont montrés capables de construire et de restaurer des logements. Néanmoins, on ne compte encore que quelques promoteurs immobiliers communautaires dont la production est volumineuse, surtout dans les grandes villes où ils ont eu accès à diverses sources de revenu.

Intermédiaires

Cette méthode communautaire de production de logements pour les ménages à faible revenu dépend largement d'un réseau complexe de soutien de divers organismes gouvernementaux et du troisième secteur. Parmi ces organismes, les plus essentiels sont un nouveau type d'organismes non gouvernementaux sans but lucratif appelés des intermédiaires. Cette méthode ne pourrait survivre sans un appui considérable de ces derniers.

On compte trois principaux intermédiaires nationaux (deux privés et un fédéral) administrés par leurs nombreux bureaux locaux partout au pays. Ces trois intermédiaires nationaux sont les suivants :

- La Local Initiatives Support Corporation (LISC) établie en 1979 par la Fondation Ford et six sociétés pour aider les SDC à revitaliser les quartiers délabrés;
- L'Enterprise Foundation lancée par James Rouse en 1982 principalement pour aider les administrations locales et les organismes communautaires sans but lucratif à construire et à restaurer des logements pour les ménages à faible revenu;
- La Neighborhood Reinvestment Corporation (NRC) établie en 1978 par le gouvernement fédéral pour revitaliser de vieux quartiers urbains par la mobilisation des ressources publiques, privées et communautaires des quartiers.

Les intermédiaires aident les SDC et d'autres organismes de quartier de deux manières principales. Par la première, ils forment et aident des organismes locaux à devenir plus compétents en tant que gestionnaires et constructeurs d'habitations, organismes de collecte de fonds et organisateurs communautaires. Par la seconde, ils recueillent, grâce à leurs contacts commerciaux et à leur savoir-faire financier, des millions de dollars auprès d'entreprises, de fondations et d'autres organismes privés pour soutenir le régime au moyen principalement de la syndication des crédits d'impôt et de l'établissement de consortiums de prêts.

En plus de ces trois organismes nationaux, on trouve au moins 50 et peut-être même jusqu'à 200 organismes locaux analogues mais plus petits qu'on nomme des partenariats pour le logement ou des intermédiaires locaux. S'ils sont généralement dépourvus du savoir-faire et des ressources des organismes nationaux, ces organismes locaux agissent en tant que courtiers et négociateurs entre les secteurs privé, public et sans but lucratif. Parmi les activités typiques qu'ils exercent, ces organismes recueillent des prêts et des contributions du secteur privé pour la production de logements pour les ménages à faible revenu et organisent des partenariats communautaires pour la prestation de services et de logements.

3. RÉSUMÉ DE L'HISTORIQUE DES FFL AUX ÉTATS-UNIS

Les fonds fiduciaires pour le logement ont été créés aux États-Unis en tant que moyens locaux de financer des logements abordables. Ils ont pris forme de façon disparate en réaction à des possibilités et à des besoins locaux. C'est pourquoi ils comportent un vaste éventail de caractéristiques.[1]

Nombre et répartition

En 1996, on comptait 110 FFL administrés par 103 territoires : 34 par des villes, 37 par des États et 39 par des comtés. De ce nombre, 10 n'étaient pas en activité, car ils n'avaient ni reçu de fonds de démarrage ni établi de sources permanentes de revenu.

La plupart des FFL ont été créés au cours des 15 dernières années. Le Delaware Housing Development Fund est le premier fonds à avoir été créé (en 1968) suivi du Community Renewal Fund du comté de Howard (MD) en 1970. Dans l'ensemble, trois FFL ont été établis avant 1980, quatre autres de 1980 à 1984 et le reste depuis ce temps-là.

Divers territoires ont établi plus d'un FFL. La ville de Seattle (WA) en comptait trois en 1996. Les villes de San Francisco (CA) et de Boston (MA), le comté de Dade (FL) et les États du Kentucky, du Nebraska, du Nevada et de l'Orégon en comptaient deux chacun.

Des territoires de toute taille ont créé des FFL. Par exemple on en trouvait un dans une municipalité comptant moins de 1 000 habitants et huit dans des municipalités comptant moins de 50 000 habitants. Par ailleurs, on trouve des FFL desservant des villes de plus d'un million d'habitants et un État de plus de 25 millions d'habitants.

La plupart des États ont adopté les FFL. On en trouve partout aux États-Unis, sauf dans l'extrême sud et dans les régions les moins populeuses du Midwest. Certains États parmi les plus populeux, notamment les États de New York, de la Pennsylvanie, du Massachusetts et du Michigan ne les ont pas adoptés, mais ils se sont montrés autrement actifs dans le financement des logements abordables.

Certains FFL de comté desservent le comté même et une ou plusieurs municipalités sur leur territoire.

Revenus et sources

Le présent examen porte sur les sources permanentes de revenu spécialement affecté qui produisent un flux de revenu assez constant et prévisible pour les FFL. C'est là une caractéristique particulière des FFL.

Si les revenus permanents spécialement affectés constituent la principale source de revenu pour la plupart des FFL, ces derniers reçoivent d'autres formes d'aide. Quelques-uns dépendent de l'intérêt régulier généré par un capital de dotation unique. D'autres tirent parti de sources de revenu spécialement affecté, dont le produit de la vente de terrains, d'où un approvisionnement irrégulier. Bon nombre tirent un revenu du remboursement de prêts.

À un moment ou à un autre, la plupart des FFL ont obtenu d'autres aides gouvernementales, sous forme de crédits tirés du fonds de fonctionnement ou d'attributions d'autres programmes gouvernementaux. Ces sommes étaient généralement allouées pour lancer un FFL jusqu'à ce que les revenus spécialement affectés commencent à alimenter le fonds ou pour combler l'insuffisance de revenus spécialement affectés. Pour un petit nombre de FFL, l'aide gouvernementale est demeurée la seule ou principale source de revenu.

Maints FFL ont obtenu des dons et des subventions d'organismes de bienfaisance et de sources privées, mais il s'agissait habituellement de petites sommes.

Certains FFL, en plus de distribuer leurs propres fonds, sont chargés de distribuer les subventions fédérales globales pour le logement que leur verse leur territoire respectif tous les ans.

Fonds fiduciaires pour le logement administrés par un État

En 1996, les FFL administrés par un État ont été soutenus par au moins 15 sources de revenu spécialement affecté (Tableau 1a). Seul un petit nombre de ces FFL utilise plus d'une source. La plupart des sources de revenu des FFL administrés par un État sont associées, de près ou de loin, à l'activité immobilière, dont les droits de mutation, les droits d'enregistrement d'actes scellés et l'intérêt tiré de dépôts immobiliers en main tierce. Un petit nombre de FFL dépendent des fonds tirés de programmes d'obligations administrés par leur État. Les autres sources de revenu sont toutes singulières. (On trouvera au Tableau 4 une description de quelques-unes de ces sources de revenu et à l'Annexe B les territoires qui utilisent ces diverses sources de revenu.)

Tableau 1a :
Sources de revenu spécialement affecté pour les FFL d'État en 1996

Source	Nombre de FFL utilisant cette source
Droits de mutation	12
Intérêt tiré de dépôts immobiliers en main tierce	4
Réserves d'obligations excédentaires	3
Fonds d'enregistrement de documents	3
Surcharge pour non-paiement d'impôts fonciers	2
Taxe de cession d'hypothèque	1
Intérêt tiré de dépôts d'entreprises d'examen de titres en main tierce	1
Intérêt tiré de dépôts de sécurité de locataires	1
Fonds de biens non réclamés	1
Droits d'acquisition d'une maison mobile	1
Intérêt tiré du fonds « rainy day »	1
Taxes sur la production pétrolière en mer	1
Remboursements tirés de programmes de restauration	1
Droits d'administration de certains programmes	

La source la plus courante et, en général, de loin la plus productive, sont les droits de mutation. Douze FFL d'État utilisent ces droits ou d'autres droits analogues appelés droits de timbre, droits de transport de propriété ou droits de mutation. Tous ces droits reposent sur un pourcentage (de 0,01 à 0,1 %, en général) de la valeur de la propriété cédée.

En 1996, un FFL d'État a obtenu plus de 100 millions de dollars en revenu spécialement affecté, un autre en a obtenu plus de 10 millions et 12 autres, plus d'un million (Tableau 1b).

Les FFL d'État les plus volumineux sont alimentés par des droits de mutation, dont le plus volumineux du pays, le FFL de la Floride, a obtenu en droits de timbre 79 millions de dollars en 1996 et 123 millions en 1998. Ces deux mêmes années, le FFL de l'Illinois et celui du New Jersey ont reçu respectivement 15 à 20 millions de dollars et 20 à 30 millions de dollars de cette même source.

Tableau 1b :
FFL d'État ayant obtenu le plus de revenu spécialement affecté en 1996 et 1998

État	Montant (milliers de $) 1996	1998	Source
Floride	80	123	Droits de timbre
Washington	25,7	25	Impôt foncier général, intérêt tiré de comptes immobiliers et frais de paiement tardif
Illinois	18,5	21	Droits de mutation
New Jersey	15,9	29	Droits de mutation
Hawaii	11,4	12	Droits de mutation et revenus d'obligations
Tennessee	10,4	9	Droits de mutation, taxes de cession d'hypothèque et autres droits

Les sommes tirées de cette source de revenu dépendent de divers facteurs : le volume de l'activité immobilière dans l'État, le type d'immeuble imposé et les taux appliqués. Il convient de souligner qu'une partie seulement des revenus produits par ces droits dans tous ces États ont été réellement affectés à des FFL.

Les deux autres sources de revenu ayant trait à l'activité immobilière ont été moins productives. Il s'agit des droits d'enregistrement d'actes scellés et de documents à un taux fixe et de l'intérêt tiré de comptes de dépôts communs immobiliers ou d'entreprises d'examen de titres en main tierce. Les FFL d'État alimentés par ces sources ont obtenu entre 300 000 dollars et 1 million de dollars en 1996.

Les programmes d'obligations d'État constituent également une source substantielle et fréquente de revenu pour les FFL d'État. Les FFL d'État sont alimentés soit directement par le produit de la vente de ces obligations soit indirectement par les droits d'administration ou les réserves d'obligations. Le FFL du Vermont est celui qui a tiré le plus de revenu de cette source, soit 6 millions de dollars du produit de la vente d'obligations gouvernementales en 1996.

Le FFL de l'État de Washington, soit le deuxième en importance en 1996, a été alimenté presque entièrement par des crédits de l'État. Les crédits annuels, qui ont commencé en 1986 et ont atteint presque 220 millions de dollars en 1996, sont tirés du budget des investissements de l'État. Au cours des six dernières années, 25 millions de dollars par année ont été engagés. Les deux sources de revenu spécialement affecté de ce FFL, soit l'intérêt tiré de dépôts immobiliers en main tierce et les frais de paiements tardifs, se sont élevées à environ 700 000 dollars en 1996.

Trois FFL ont obtenu un capital de dotation unique dont ils utiliseront l'intérêt et les gains. Le FFL de la Caroline du Nord a obtenu 19,7 millions de dollars de programmes de production de logements, tandis que le FFL de l'Indiana a obtenu 7,5 millions de dollars de son fonds d'assurance-dépôt public. Ils ont également obtenu de 1 à 3 millions de dollars de ces sources en 1996.

D'autres sources de revenu régulier ont également offert des sommes substantielles :

- produit de la vente de biens non réclamés (6 millions de dollars en Arizona);
- droits d'enregistrement ou de classement de documents (3,6 millions de dollars au Missouri);
- taxes tirées de la production pétrolière en mer (2 millions de dollars en Californie);
- intérêt tiré du fonds « rainy day » de l'État (5 millions de dollars en Ohio).

Fonds fiduciaires pour le logement administrés par des villes

Les FFL urbains ont utilisé au moins 14 types de revenu régulier spécialement affecté en 1996 (Tableau 2a). Contrairement aux FFL d'État, certains FFL urbains ont utilisé de deux à quatre types de revenu.

La plupart des sources de revenu urbaines ont trait à de l'aménagement local. Les deuxièmes sources les plus fréquentes sont tirées de diverses taxes d'utilisation, de vente ou foncières locales.

Tableau 2a :
Sources de revenu spécialement affecté pour les FFL urbains en 1996

Source	Nombre de FFL utilisant cette source
Taxes de compensation	9
Droits tenant lieu de logements d'inclusion	4
Impôts fonciers	4
Taxes sur les chambres d'hôtels	2
Taxes de présentation d'aménagements	2
Taxes d'accise sur le logement	
Paiements du promoteur, cession de droits d'aménagement	1
Paiements du promoteur, primes de densité	1
Droits de conversion de logements locatifs en copropriétés	1
Dépôts de services publics non réclamés	1
Droits de décharge	1
Contributions de l'employeur	1
Taxe de vente	1
Droits d'administration de certains programmes	1

Certains FFL ont obtenu des sommes d'autres sources irrégulières, et en particulier des crédits de fonds de fonctionnement et le produit de la vente de terrains publics. Quelques-uns ont également administré les subventions fédérales globales attribuées à leur ville pour les logements abordables.

La source de revenu spécialement affecté la plus courante et, en général, la plus productive a été les droits d'aménagement de divers types. En tout, treize FFL étaient alimentés par des taxes de compensation (appelées aussi taxes de dénaturation de l'environnement), des taxes de présentation d'aménagements ou des taxes d'accise sur le logement. Si ces taxes sont prélevées de diverses manières, il s'agit dans tous les cas de droits exigés de nouveaux aménagements pour la production de logements abordables.

Certains FFL urbains étaient alimentés également par d'autres types de paiements relatifs aux aménagements, dont des droits touchant le zonage d'inclusion, les primes de densité, les transferts de densité et les conversions de logements locatifs. Aucune de ces sources n'a grandement contribué à la cause de l'abordabilité des logements.

Les droits d'aménagement en général, et certaines taxes de compensation en particulier, fluctuent selon l'activité économique. Cette fluctuation combinée à l'irrégularité des versements d'autres sources, dont la vente de terrains, a fait considérablement varier les sommes remises à certains FFL urbains d'une année à l'autre.

Au moins quatre FFL urbains ont obtenu plus de 3 millions de dollars en 1996 (Tableau 2b). Sept autres environ en ont obtenu plus d'un million.

Pour la période à l'étude, le FFL urbain le plus productif a été le Neighborhood Housing Trust de Boston. Ce fonds est alimenté par des taxes de compensation exigées d'aménagements qui ajoutent des bureaux et d'autres types d'immeubles. Du milieu de 1984 au début de 1998, ce fonds a rassemblé 49,5 millions de dollars en tout, et il bénéficie de 25 à 30 millions de dollars additionnels en engagements en cours. (Il figure probablement sur la liste des FFL ayant obtenu plus d'un million de dollars en 1996, mais aucune donnée précise n'est disponible pour cette année-là.)

San Francisco a deux importants FFL. L'un deux reçoit tous les ans, depuis sa création en 1987, de 3,5 à 4 millions de dollars d'une faible portion de la taxe municipale pour l'utilisation de chambres d'hôtels et de motels. L'autre tire des revenus d'un programme de compensation s'apparentant à celui de Boston. Depuis sa création en 1981 jusqu'au début des années 1990, ce programme a généré environ 32 millions de dollars en taxes de compensation exigées des nouveaux bureaux. Aucun droit n'a été prélevé depuis par suite du ralentissement dans l'aménagement de bureaux.

Le FFL de San Diego a obtenu annuellement de 1,6 à 6 millions de dollars de 1991 à 1997. En 1996, il a obtenu environ 3,4 millions de dollars, soit 3,1 millions de taxes de compensation et le reste d'une taxe sur les chambres d'hôtel et de la vente de terrains à aménager. Ce FFL a souvent éprouvé de la difficulté, parce que les taxes de compensation et les taxes sur les chambres d'hôtel ont parfois été retournées au fonds de fonctionnement et que le fruit de la vente de terrains a beaucoup fluctué.

Seattle (WA) a aussi deux FFL, tous deux utilisant des impôts fonciers spécialement affectés.

Tableau 2b :
FFL urbains ayant obtenu le plus de revenu spécialement affecté en 1996 et 1998

Ville	Montant (milliers de $) 1996	1998	Source
Seattle (WA)	8,5	8,5	Taxe foncière
San Francisco (CA)	4,0	4,0	Taxe sur les chambres d'hôtels
Saint Paul (MN)	3,9	-	Taxe de vente
San Diego (CA)	3,2	3,3	Taxes de compensation et taxe sur les chambres d'hôtel

Récemment, l'un d'eux a de plus obtenu des revenus d'impôts fonciers tirés de nouvelles constructions au centre-ville, soit environ 900 000 dollars par année. L'autre a utilisé une surtaxe foncière municipale qui générera environ 8,5 millions de dollars par année durant sept ans à compter de 1996.

Le FFL de Boulder est probablement le plus imposant compte tenu de la population. Cette collectivité de 100 000 habitants a réservé près de 1,2 million de dollars en 1996 (et 1,6 million de dollars en 1998) à partir d'une surtaxe foncière pour les aménagements existants et d'une taxe d'accise sur le logement imputée aux nouveaux aménagements. Ce fonds a aussi administré les subventions fédérales globales annuelles de plus d'un million de dollars pour les logements abordables.

Contrairement à la plupart des FFL qui reposent sur une ou deux sources, le FFL de Berkeley a obtenu des revenus de nombreuses sources irrégulières et non spécialement affectées, dont divers droits d'aménagement, des taxes foncières, des dons de particuliers et des autorisations spéciales. Ce fonds administre également les subventions globales annuelles versées à la ville.

Deux FFL sont nés de l'intérêt tiré d'un important capital de dotation unique. À Denver (CO), une somme de 11 millions de dollars a été tirée de la vente d'un terrain public à aménager. À San Antonio (TX), une somme de 10 millions de dollars a été tirée de la vente d'une concession de cablôdistribution appartenant à la ville.

Le FFL de Duluth (MN), a également utilisé un capital de dotation s'élevant 1 million de dollars fourni principalement par une importante fondation locale ainsi que par des sociétés et des hôpitaux. Il s'agit de l'un des très rares FFL dont l'existence ne dépend pas de fonds gouvernementaux.

Fonds fiduciaires pour le logement administrés par des comtés

Les FFL de comté utilisent au moins 10 sources permanentes de revenu spécialement affecté (Tableau 3a). Presque tous ces FFL dépendent d'une seule source de revenu spécialement affecté.

La plupart des FFL de comté dépendent d'une forme de taxe ou de droit sur le transport de biens immobiliers, y compris des droits de timbre, des droits de mutation et des droits d'enregistrement d'actes scellés et hypothécaires.

C'est à cette catégorie qu'appartiennent les 20 FFL de comté en Pennsylvanie qui, en vertu de lois autorisant leur création dans l'ensemble de cet État, ont obtenu des revenus spécialement affectés à même des frais fixes d'enregistrement d'actes scellés, de permis de mariage et de privilèges (voir l'Annexe C). Depuis 1996, le nombre de FFL de comté dans cet État s'est hissé à 38. Aucun FFL n'a obtenu de revenus importants de cette source.

Les comtés qui ont reçu des fonds substantiels de droits de mutation —Dade (FL), Howard (MD) et Aspen/Pitken (CO)— fondent leurs droits sur la valeur de la propriété. Cette manière de procéder est conforme aux FFL d'État utilisant des sources de revenu analogues. Là encore, une partie seulement de ces droits ont été réservés aux FFL.

Certains FFL de comté tirent leur revenu spécialement affecté de droits sur l'activité d'aménagement. Il s'agit des FFL des comtés de la Californie et de la Virginie, dont la survie dépend respectivement de taxes de compensation et de taxes de présentation d'aménagements ayant produit entre 500 000 et 1 400 000 dollars en

Tableau 3a :
Sources de revenu spécialement affecté pour les FFL de comte en 1996

Source	Nombre de FLL utilisant cette source
Droits d'enregistrement d'actes scellés et hypothécaires	20
Droits de mutation	2
Droits de timbre sur des cessions d'actes scellés	1
Droits d'enregistrement de documents	3
Taxes de compensation	3
Taxes de présentation d'aménagements	2
Taxes de vente	2
Taxe sur les repas	1
Taxe de conversion de logements locatifs en copropriétés	1
Droits d'administration de certains programmes	2

1996. À l'instar de leurs homologues urbains, ces programmes fluctuent considérablement quant aux droits exigés et aux types d'aménagements touchés.

Les taxes locales, et plus particulièrement les taxes sur les repas et les taxes de vente, ont été le seul autre groupe de sources de revenu productives pour les FFL de comté.

Sept FFL de comté ont rassemblé au moins 1 million de dollars en revenu spécialement affecté (Tableau 3b) et neuf autres ont obtenu plus de 500 000 dollars. Le FFL du King County (WA), qui avait reçu plus d'un million de dollars les années précédentes à partir d'une taxe d'accise sur le logement, a remplacé sa source de revenu spécialement affecté en 1996 par des crédits annuels du comté.

Les deux FFL de comté les plus productifs en 1996 se trouvent tous deux dans le comté de Dade (FL). L'un d'eux a rassemblé 14 millions de dollars d'un droit de timbre de 45 cents par tranche de 100 dollars de la valeur du bien cédé, et l'autre a tiré 7,5 millions de dollars d'une taxe de 1 % sur les additions de grands restaurants autorisés à vendre des boissons alcoolisées.

Tableau 3b :
FFL de comté ayant obtenu le plus de revenu spécialement affecté en 1996 et 1998

Comté	Montant (milliers de $) 1996	1998	Source
Dade (FL)	14,0	8	Droits de timbre
Dade (FL)	7,5	-	Taxe sur les aliments et les boissons
Aspen/Pitkin (CO)	2.4	-	Droits de mutation et taxe de vente
Sacramento (CA)	1,4	-	Taxes de compensation
Howard (MD)	1,2	1,2	Droits de mutation
Dayton/Montgomery (OH)	1,0	1,0	Taxe de vente
Fairfax (VA)	1,0	-	Taxes de présentation d'aménagements

Administration et financement

Le mandat de la plupart des FFL est défini par un règlement municipal ou une loi les créant. Ce mandat expose généralement avec plus ou moins de détails les aspects tels que la structure administrative du FFL et les procédures et critères de financement.

Structure administrative

Pour presque tous les FFL, c'est le personnel de services ou d'organismes existants qui se charge des fonctions administratives courantes. Les quelques exceptions à cette règle sont les suivantes : deux FFL urbains administrés par une fondation, six FFL urbains ou de comté administrés par des organismes sans but lucratif et un FFL d'État administré par un conseil d'administration semi-public, qui a été établi pour gérer un fonds pour le logement et un fonds pour la préservation.

Environ la moitié des FFL ou davantage sont pourvus de comités, de commissions ou de conseils d'administration autonomes qui en surveillent les activités. En général, les membres de ces organismes proviennent des principaux groupes s'intéressant à l'abordabilité des logements : fonctionnaires gouvernementaux, courtiers en immeubles, banquiers, promoteurs immobiliers et défenseurs de l'habitation. On y trouve aussi parfois des fournisseurs de services, des représentants de la collectivité et des spécialistes de l'extérieur.

Les responsabilités qu'assument ces organismes autonomes varient. Certains sont presque entièrement responsables des activités du fonds, y compris du processus de sélection des demandeurs admissibles au financement. D'autres ne jouent qu'un rôle consultatif et formulent des recommandations touchant principalement les procédures et les priorités de financement.

Les personnes ayant le pouvoir de décision définitive sur les activités des FFL et plus spécifiquement sur la sélection des ensembles résidentiels admissibles au financement varient.

Pour les FFL urbains et de comté, ce pouvoir est généralement conféré aux représentants élus, mais aussi parfois à des comités de surveillance. Pour les FFL d'État, ce pouvoir est généralement conféré à des comités ou à de hauts fonctionnaires.

Presque tous ces organismes sont établis spécifiquement pour surveiller les FFL, mais certains États font appel pour cela à des organismes de surveillance existants chargés d'autres programmes de logement pour l'État.

On compte aussi 6 FFL de comté évoluant dans un ou plusieurs territoires municipaux du comté. Chacun d'eux fonctionne selon des modalités administratives spéciales et différentes.

Critères de l'abordabilité

Environ la moitié des FFL exigent que le financement s'adresse à des ménages dont le revenu ne dépasse pas 80 % du revenu médian du territoire concerné.[2]

Environ le quart des FFL prévoient des seuils de faible revenu. Certains établissent ces seuils à 30 % seulement. Quelques-uns s'adressent spécifiquement aux itinérants ou à ceux qui risquent de le devenir.

Les FFL dont les seuils de revenu sont élevés exigent souvent qu'une partie du fonds soit réservée aux ménages à faible revenu et, habituellement, aux ménages à très faible revenu.

Parmi les conditions d'admissibilité au financement, la plupart des FFL exigent que les logements soient abordables pour des ménages spécifiques pendant une longue période ou en permanence.

Quelques FFL seulement n'ont aucun critère d'abordabilité.

Objectifs de financement

La plupart des FFL viennent en aide à tous les types de logements abordables pour les ménages à faible revenu, mais certains s'adressent à une clientèle spécifique. C'est ce qui ressort généralement des demandeurs et des activités qu'ils jugent admissibles au financement.

Les FFL dont le mandat est large s'adressent généralement aux organismes gouvernementaux et aux organismes avec ou sans but lucratif. Parmi les autres organismes admissibles, mentionnons les organismes religieux, les groupes autochtones, les fournisseurs de services sociaux, les sociétés fiduciaires de terres communautaires et des particuliers.

Dans le même ordre d'idées, les FFL dont le mandat est large financent généralement tant les logements pour locataires que les logements pour propriétaires de même que les activités telles que l'aide à l'accession à la propriété, la construction ou la restauration d'habitations et l'achat d'immeubles. La plupart des FFL appuient aussi la création de capacités, les travaux précédant l'aménagement et des programmes d'aide relatif aux logements. Certains englobent aussi des types spéciaux de logement tels que les coopératives d'habitation à capitalisation limitée, les foyers de transition et les logements subventionnés par le gouvernement fédéral rendus vulnérables à la suite des réductions de l'aide financière fédérale.

Comme nous l'avons mentionné, bon nombre de FFL appuient la création de capacités. Il s'agit de l'aide financière et technique visant l'amélioration de la capacité technique des organismes sans but lucratif de produire et de gérer des logements pour les ménages à faible revenu.

Peu de FFL accordent des fonds sous forme de suppléments au loyer et de subventions de fonctionnement.

Certains FFL dont le mandat est large utilisent d'autres mesures telles que des « réserves » ou des « préférences » pour s'assurer que les fonds répondent à des besoins particuliers. Grâce aux réserves, ces fonds s'assurent qu'un pourcentage minimal du financement est attribué à des fins précises. Grâce aux préférences, ces fonds donnent la priorité à certains ensembles résidentiels et programmes dans le processus d'évaluation. Ces mesures sont appliquées spécifiquement pour

Tableau 4 :
Description de certaines sources de revenu

Droits d'aménagement

Taxes de compensation (appelées aussi taxes de dénaturation de l'environnement) : frais exigés de promoteurs d'aménagements commerciaux ou créateurs d'emplois comme condition d'autorisation.

Droits de zonage d'inclusion : paiements effectués par les promoteurs d'aménagements résidentiels tenant lieu de logements abordables requis par des programmes d'inclusion.

Taxes d'accise sur le logement : taxes versées par les promoteurs de nouveaux aménagements comme condition d'autorisation; elles ressemblent aux taxes de compensation, mais elles reposent sur le pouvoir d'imposition de l'administration locale plutôt que sur le pouvoir de zonage.

Taxes de présentation d'aménagements : contributions effectuées par les promoteurs de nouveaux aménagements comme condition d'autorisation; à l'instar des taxes de compensation, elles sont obligatoires, quoique décrites comme étant facultatives.

Paiements du promoteur, cession de droits d'aménagement : paiements effectués par les promoteurs d'aménagements commerciaux en échange de droits d'aménagement applicables à des logements existants pour les ménages à faible revenu.

Paiements du promoteur, primes de densité : paiements effectués par les promoteurs d'aménagements commerciaux en échange d'une densité d'aménagement accrue.

Taxes ou droits de conversion de logements locatifs en copropriétés : paiements exigibles avant de pouvoir convertir des logements locatifs existants en copropriétés ou en d'autres formes de logements.

Transactions immobilières

Droits de mutation (appelés aussi taxes d'accise sur le logement, droits de timbre pour la cession d'actes scellés, droits de cession de titres et droits de transfert de propriété) : frais exigés quand une propriété est cédée et calculés généralement d'après la valeur de cette dernière.

Droits d'enregistrement de documents : frais demandés pour l'enregistrement de documents (actes hypothécaires, actes scellés, permis de mariage, privilèges, etc.) par les notaires et calculés généralement selon un taux fixe n'ayant aucun rapport avec la valeur de la propriété.

Droits d'enregistrement d'hypothèques : droits exigés pour l'enregistrement d'hypothèques et généralement calculés d'après la valeur nominale de l'hypothèque.

Intérêts tirés de dépôts immobiliers en main tierce : intérêts tirés de dépôts communs d'effets divers mis en main tierce (dépôts de sécurité, acomptes, paiements finals, etc.) couramment gardés pour de courtes périodes par des courtiers en immeubles, des avocats, des sociétés d'entiercement, des entreprises d'examen de titres et d'autres agents et déposés dans des comptes fiduciaires dans des banques et d'autres établissements financiers jusqu'à ce que les transactions immobilières aient eu lieu.

Autres

Taxes d'améliorations locales : taxes foncières additionnelles découlant de nouveaux aménagements.

Réserves d'obligations excédentaires : excédents de réserves (conservés pour protéger les titulaires d'obligations contre des pertes au cas où les ensembles résidentiels garantis par les obligations cessent d'honorer leurs obligations financières) qui s'accumulent avec le temps à mesure que les ensembles résidentiels prennent de l'âge et que le fonds produit des intérêts.

Produits de la vente de biens non réclamés (appelés aussi biens abandonnés ou en déshérence) : biens (titres immobiliers, actif immobilier et actif financier, y compris des comptes bancaires inactifs) dont la propriété revient à l'État après un délai prescrit si le propriétaire des biens n'a aucun survivant ou aucun testament pour les léguer.

Intérêt tiré des dépôts de sécurité de locataires : intérêt tiré de dépôts communs effectués comme dernier mois de loyer par les locataires à l'intention des propriétaires-bailleurs et des entreprises de gestion immobilière.

Dépôts de services publics non réclamés : dépôts communs non réclamés effectués en tant que garantie de branchement aux services d'aqueduc, d'égout, de gaz, d'électricité et de télé phone.

Contributions de l'employeur : taxe sur les salaires payée par les employeurs de travailleurs de l'hôtellerie en vertu d'une entente négociée par le syndicat local.

aider les itinérants, les personnes malades, handicapées ou âgées et d'autres personnes ou ménages vulnérables.

Comme nous l'avons mentionné, certains FFL ont été établis pour répondre à des besoins spécifiques. Par exemple, certains FFL ne s'adressent qu'aux itinérants ou à d'autres groupes spéciaux, à des logements d'urgence ou à des zones rurales ou ne touchent que le supplément au loyer ou l'achat de maisons. Ces FFL et d'autres FFL peuvent réserver leur financement aux acheteurs de maisons, aux locataires ou à des organismes sans but lucratif.

Les territoires comportant plusieurs FFL adoptent souvent ces deux philosophies. Par exemple, le comté de Dale, l'État du Nevada et la ville de Boston sont pourvus d'un FFL ayant un large mandat et d'un second s'adressant à une clientèle spécifique. Le second FFL s'adresse uniquement aux itinérants, aux propriétaires d'une maison mobile et aux travailleurs de l'hôtellerie.

Procédures d'affectation

Les FFL adoptent diverses procédures d'affectation de leurs réserves. La plupart utilisent des formules de demande génériques, soit des demandes de proposition ou des avis de réserves, de façon régulière ou annuelle et imposent des échéances de présentation des formules de demande.

D'autres FFL, principalement des FFL urbains, font appel à un processus public de demande en vertu duquel les formules de demande sont acceptées en tout temps. Quelques FFL autorisent leur personnel à trouver des candidats ou à émettre des propositions de financement.

Quelques FFL d'État attribuent régulièrement des fonds à d'autres programmes de logement existants ou à des organismes locaux de logement chargés de déterminer les ensembles résidentiels admissibles au financement. Le FFL de la Floride en est un exemple frappant.

La plupart des FFL coordonnent leurs procédures de demande avec les autres programmes de financement, et en particulier avec les subventions des programmes CDBG et HOME qu'ils administrent. Cela suppose généralement qu'ils utilisent les mêmes échéances de présentation des demandes que ces programmes et, parfois, une seule demande pour tous les programmes. Cette manière de procéder permet au personnel de déterminer quelle source de revenu convient le mieux aux demandeurs.

Un petit nombre de FFL, la plupart urbains, exigent des demandeurs qu'ils obtiennent un financement de contrepartie de sources locales.

La plupart des FFL offrent des subventions ou des prêts, mais bon nombre de FFL urbains n'accordent que des prêts tout en se montrant souples quant aux modalités de remboursement des prêts.

4. PROFILS DE CERTAINS FFL AUX ÉTATS-UNIS

Les FFL dont nous allons présenter le profil ont été choisis parce qu'ils forment un échantillon large et représentatif des FFL, qu'ils comptent parmi les plus productifs ou qu'ils ont adopté des façons de procéder intéressantes. Voici donc le profil de deux FFL d'État, deux FFL de comté et quatre FFL urbains utilisant chacun des structures administratives et des sources de revenu différentes.

- **State Housing Initiatives Program de la Floride :** Il s'agit du plus imposant FFL aux États-Unis quant aux fonds qu'il rassemble puis distribue. Ces fonds proviennent de droits de timbre imposés par l'État au moment de cessions immobilières. Le programme de ce FFL est assez particulier, car il attribue ses fonds à des administrations locales, elles-mêmes chargées de sélectionner les programmes et les ensembles de logement pour les ménages à faible revenu qui sont admissibles au financement. Par cette manière de procéder, ce fonds force les administrations locales à rendre leurs règlements et procédures plus sensibles à l'abordabilité des logements.

- **Housing Trust Fund du Missouri :** Ce fonds est représentatif de nombreux FFL d'État. Il est administré par un organisme d'État qui accorde des fonds à un vaste éventail d'ensembles résidentiels et de programmes admissibles desservant les ménages à faible revenu et plus particulièrement les sans-abri. Ses revenus proviennent d'un droit fixe pour l'enregistrement de documents officiels relatifs aux biens immobiliers.

- **Housing Opportunity Fund du comté de King :** Ce fonds a été établi pour soutenir les logements abordables de plusieurs municipalités avec personnalité morale et de zones sans personnalité morale. Durant plusieurs années, il a été alimenté par une taxe d'accise sur les transactions immobilières, mais cette source de fonds s'est tarie récemment quand l'échéance de la loi autorisant cette taxe est arrivée. Ce fonds s'affaire présentement à mettre en oeuvre une combinaison de nouvelles sources de revenu spécialement affecté : diverses contributions des municipalités avec personnalité morale, surtaxe foncière en vigueur sur tout le territoire de l'État et rétablissement de la taxe d'accise sur les transactions immobilières. Le financement s'adresse aux sans-abri, aux personnes relogées et à d'autres personnes ayant des besoins spéciaux.

- **Affordable Housing Fund de Dayton et du comté de Montgomery :** Ce fonds dessert la ville de Dayton et le comté environnant de Montgomery. C'est l'un des rares FFL administrés par le personnel d'un organisme privé et indépendant. Il se révèle aussi assez unique, par ce qu'il combine les fonctions d'un FFL avec de nombreuses fonctions d'un partenariat pour la création de logements. Il est alimenté par une taxe de vente locale et vient en aide à un large éventail de programmes et d'ensembles résidentiels pour les ménages à faible revenu.

- **Neighborhood Housing Trust de Boston :** Ce fonds s'est avéré le plus productif des FFL urbains depuis sa création. Il utilise des taxes de compensation demandées aux aménagements de bureaux et à d'autres aménagements importants afin d'offrir des logements et des programmes aux ménages à faible revenu. Il est administré par un organisme fiduciaire public mi-indépendant de bienfaisance et s'appuie sur des consultations publiques exhaustives avant de prendre des décisions de financement.

- **Community Housing Assistance Program de Boulder :** Ce fonds est l'un des plus imposants par rapport à la population de son territoire. Il rassemble des revenus spécialement affectés à partir d'une surtaxe foncière et de taxes d'accise sur le logement et vise la clientèle que la ville appelle les petits salariés. Il ne s'agit que de l'une des nombreuses initiatives coordonnées s'adressant à divers

autres groupes de personne. La collectivité contribue beaucoup au processus de sélection des personnes admissibles au financement.

- **Housing Trust Fund de Berkeley :** Ce fonds adopte une méthode différente en combinant un nombre important de sources permanentes et irrégulières de revenu spécialement affecté, y compris les subventions globales du gouvernement fédéral administrées par la ville. Il a été établi pour coordonner et utiliser plus efficacement ces petites sources de fonds disparates. Il finance un large éventail de programmes et d'ensembles résidentiels pour les ménages à faible revenu grâce à un processus concurrentiel de sélection des bénéficiaires faisant appel au public et à des spécialistes de l'extérieur.

- **Community Housing Trust Fund de Santa Fee :** Ce fonds est administré par la Santa Fe Affordable Housing Roundtable, comité de coordination singulier combinant des représentants de l'administration municipale et des principaux fournisseurs de logements communautaires. Il utilise des contributions en espèces effectuées par les promoteurs comme source de revenu spécialement affecté. Il finance divers programmes et ensembles résidentiels pour les ménages à faible revenu, mais seulement ceux qui sont produits et administrés par leurs membres.

Floride : State Housing Initiatives Program

Historique

Le FFL de la Floride, soit le State Housing Initiatives Program (SHIP), a été créé par l'adoption de la loi *William E. Sadowski Affordable Housing Act* en 1991. Le SHIP est le principal élément de cette loi, mais il a également établi un processus de financement pour plusieurs autres programmes nouveaux et existants d'abordabilité du logement dans cet État. Parmi ces programmes, certains offrent des prêts pour les travaux précédant l'aménagement, des prêts pour la construction de logements locatifs, de l'aide pour l'accession à la propriété, de l'aide pour les réparations d'urgence ou du financement de contrepartie au programme fédéral HOME.

Le SHIP a été conçu par un groupe de travail spécial fondé par le gouverneur en 1991 afin de trouver une façon de financer des logements abordables dans cet État. Ce groupe était constitué de promoteurs, de prêteurs, de défenseurs de l'abordabilité des logements et de personnel législatif. Il a recommandé la création d'un FFL et sa source de revenu.

Les recommandations de ce groupe de travail et les lois qui en ont découlé ont été appuyées par un large consensus de nombreux intérêts divergents dans l'État, dont des constructeurs d'habitations, des spécialistes de l'immobilier, des défenseurs de la gestion de la croissance, des organismes gouvernementaux, des organismes sans but lucratif et d'autres intervenants.

Ces recommandations ont été inspirées par un FFL existant et couronné de succès dans le comté de Dade (FL), FFL qui utilisait une source analogue de revenu depuis 1983.

Objectif

Le SHIP vise la stimulation et le soutien des initiatives d'abordabillité des logements entreprises par les administrations municipales. Il s'attache particulièrement à promouvoir l'utilisation de partenariats communautaires comportant des établissements privés de prêt, des organismes sans but lucratif et des organismes gouvernementaux.

Sources de revenus

Tous les programmes de logement Sadowski sont soutenus par des revenus spécialement affectés tirés d'un droit de timbre versé pour tous les transferts de biens immobiliers au moment de la signature.

Ce droit a été mis en oeuvre en deux étapes. Premièrement, au milieu de l'année 1992, le droit existant a été augmenté de 10 cents, passant de 60 à 70 cents pour chaque tranche de 100 dollars de la valeur de l'acte scellé. Puis, au milieu de 1995, une affectation additionnelle de 10 cents a été

allouée à même les sommes déjà rassemblées. De ce revenu spécialement affecté, environ 70 % a été attribué au SHIP et le reste, à divers autres programmes. L'affectation est revue tous les ans.

Pour son dernier exercice financier (1998-1999), l'État a recueilli plus de 590 millions de dollars du droit de timbre. De cette somme, presque 169 millions de dollars ont été affectés aux programmes de logements Sadowski et 123,1 millions de dollars, au SHIP.

Ces sommes ont graduellement augmenté d'année en année à partir de l'affectation initiale au SHIP de 18 millions de dollars en 1992-1993. En plus de doubler le revenu spécialement affecté, cette augmentation est le reflet de la hausse considérable de l'activité immobilière dans cet État au cours des dernières années.

Les autres sommes tirées du droit de timbre sont affectées aux recettes générales de l'État et à de nombreux programmes spécifiques ne touchant pas le logement, dont la restauration des berges, la gestion de l'eau, l'acquisition de terrains et d'autres besoins.

Administration

Le SHIP est administré par la Florida Housing Finance Corporation. Cette société sans but lucratif a été créée à la fin de 1997 pour remplacer l'organisme de financement à l'habitation de la Floride. Les organismes de financement à l'habitation des États sont généralement autorisés à financer la construction de logements unifamiliaux et multifamiliaux pour les ménages à revenu faible et modéré de diverses façons, y compris par les fonds obtenus de l'émission d'obligations exemptes d'impôt.

Ce nouvel organisme quasi gouvernemental exerce toutes les fonctions de l'ancien organisme de financement à l'habitation de la Floride. Il représente l'un des rares organismes de financement à l'habitation qui ont été reconstitués de cette façon. Dans le cas de la Floride, cette reconstitution a été effectuée pour accorder plus de souplesse à l'organisme sur la façon dont il peut prêter de l'argent.

Parmi les FFL, le SHIP est assez unique dans sa façon de soutenir l'abordabilité des logements. Presque tous les autres FFL attribuent directement leurs fonds à des programmes et à des ensembles résidentiels selon un processus concurrentiel de sélection. Le SHIP attribue des fonds à des administrations locales, qui sont chargées de sélectionner les programmes et les ensembles résidentiels à subventionner.

Les fonds sont attribués tous les mois aux administrations locales admissibles, soit aux 67 comtés de la Floride et à leurs 48 municipalités comptant plus de 50 000 habitants. Les sommes sont établies d'après la population. Chaque comté reçoit de 350 000 dollars à 5,9 millions de dollars par année. Les sommes transférées aux villes sont proportionnelles au pourcentage de leur population par rapport à celle de leur comté.

Utilisation des fonds

Les administrations locales doivent remplir certaines conditions administratives pour recevoir des fonds et utiliser ces derniers conformément à des modalités prescrites. Dans l'ensemble, peu de limites les contraignent. Ce programme vise à accorder aux administrations locales le plus de souplesse possible dans leur manière de répondre aux besoins de logement.

Obligations des administrations locales

Avant d'obtenir des sommes du SHIP, les administrations locales doivent essentiellement faire ce qui suit : créer un fonds fiduciaire local en tant que dépôt de ces sommes, fonder un comité consultatif local et rédiger un plan local de logement.

Le comité consultatif doit comporter neuf membres, dont six représentant spécifiquement le constructeur, le banquier, les ouvriers, l'organisme de défense de l'habitation des ménages à faible revenu, les intérêts immobiliers et ceux de l'aménagement de logements abordables. Ce comité est tenu de mener un examen public des règlements, des procédures, des politiques et des plans locaux touchant l'aménagement de logements. Par cet examen, il est également tenu de dégager les mesures d'économie pouvant être mises en oeuvre et la

façon dont la production de logements abordables peut être stimulée ou facilitée.

Par ce plan, l'administration locale doit établir les initiatives spécifiques à entreprendre pour promouvoir l'abordabilité des logements. À tout le moins, il doit s'engager à respecter un échéancier pour l'examen susmentionné. Il est également tenu de déterminer de quelle façon les sommes du SHIP seront combinées aux ressources publiques, privées et communautaires locales et aux organismes chargés de la production de logements abordables.

Ce plan doit être présenté à un organisme de planification de l'État et autorisé par lui. Le personnel du SHIP est disposé à collaborer avec les administrations locales à l'élaboration de leurs programmes de logement et à leur respect des exigences du SHIP.

Tous les comtés et villes admissibles ont été autorisés à recevoir des sommes du SHIP.

Limites imposées à l'État

Toutes les sommes obtenues doivent être attribuées à des logements abordables pour des ménages dont le revenu ne dépasse pas 100 % du revenu médian du territoire concerné. De ces sommes, 30 % doivent être attribuées à des ménages dont le revenu ne dépasse pas de 80 % du revenu médian du territoire et un autre 30 % à ceux dont le revenu ne dépasse pas 50 % du revenu médian.

De ces sommes, 75 % doivent être attribuées à de nouvelles constructions, des restaurations ou des réparations d'urgence et 65 % à l'accession à la propriété. Le reste peut être utilisé pour des versements initiaux et de l'aide aux frais d'enregistrement de documents, le financement à la construction ou pour combler une lacune, l'achat d'une réduction d'intérêt, l'achat de terrains, des services de consultation et du financement de contrepartie à l'aide fédérale. Jusqu'à 10 % des sommes du SHIP peuvent être utilisées pour l'administration des programmes.

Aucune somme ne peut être utilisée comme supplément au loyer.

Les sommes attribuées par le SHIP doivent être utilisées dans les deux années suivant leur décaissement.

Réalisations

Dans les six années ayant suivi sa création, soit jusqu'à la fin de l'exercice financier 1999, le SHIP a décaissé plus de 359 millions de dollars, le tiers de cette somme l'ayant été au cours du dernier exercice financier.

On ne peut pas obtenir de données à jour sur le nombre de logements subventionnés en raison du temps qu'il faut pour que les sommes soient utilisées et qu'on ait terminé les logements et produit un compte rendu à leur sujet. Compte tenu des sommes qu'il accorde actuellement, le SHIP aide probablement environ 10 000 logements par année dans l'ensemble de l'État. Ce nombre comprend les logements recevant diverses formes d'aide pouvant osciller entre 5 000 dollars et 50 000 dollars.

Jusqu'au milieu de 1997, le SHIP a fourni 45,8 millions de dollars sous forme d'aide à la construction ou à la restauration de 9 200 maisons. Ce montant s'est ajouté aux 318,2 millions de dollars issus de programmes de subventions globales fédérales, de crédits d'impôt fédéral accordés pour le logement de ménages à faible revenu, de prêts privés ou garantis par des obligations, d'autres fonds d'État et de fondations.

En 1999, la Florida Housing Finance Corporation disposait d'un budget total de presque 380 millions de dollars de l'État et du gouvernement fédéral pour divers programmes de logement (Tableau 5). En plus de son attribution de 123,1 millions de dollars, le SHIP a reporté des sommes de l'exercice précédent.

Missouri : Housing Trust Fund du Missouri

Historique

Le Missouri a créé son FFL en 1994 après y avoir travaillé durant six ans. Il a fallu maintes tentatives de législation et beaucoup de

recherches, de coalitions et d'éducation pour surmonter l'opposition politique. Une forte inondation ayant détruit 15 000 maisons a été un facteur décisif.

L'association étatique de travailleurs sociaux a joué un rôle prépondérant pour ce qui est de faire accepter le fonds par la population. Elle a mené et publié des recherches sur l'omniprésence de l'itinérance dans l'État et a utilisé ses conférences annuelles comme tribunes pour faire connaître les besoins de logement de l'État. De plus, cette association a obtenu la sympathie et l'appui de plus de 100 organismes à travers l'État.

L'opposition aux FFL est venue de deux sources : le grand public, qui s'opposait à toute augmentation de taxe, et le secteur immobilier, qui croyait que les droits proposés nuiraient à la vente et à l'achat de biens immobiliers. Le secteur immobilier s'est finalement ravisé, estimant que les droits proposés étaient modestes comparativement au besoin de logement.

Par une loi adoptée en 1990, l'État a également permis aux comtés d'établir leurs propres FFL grâce à des droits d'enregistrement additionnels sur les transactions effectuées dans leur territoire (voir Annexe C). Trois comtés ont tiré parti de ces dispositions.

Objectif

Ce FFL vise à soutenir la viabilité et la stabilité de logements abordables pour

Tableau 5 :
Fonds prévus pour la Florida Housing Finance Corporation en 1999

	Millions de dollars
SHIP	123,9
Programme de prêts aux appartements	32,5
Programme d'aide à l'accession à la propriété	6,6
Programme de prêts pour les travaux précédant l'aménagement	1,3
Autres programmes	4,6
Programmes financés par l'État (Sadowski)	169,0
Obligations hypothécaires	162,1
Crédits au logement	18,7
Subventions du programme HOME	18,4
Supplément au loyer (article 8)	11,5
Programmes financés par le gouvernement fédéral	210,6
Total	**379,6**

Territoire :	État de la Floride
Nom :	State Housing Initiatives Program (SHIP)
Population :	14,7 millions
Début :	1992
Objectif :	Stimuler et soutenir les initiatives de logements abordables entreprises par les administrations locales, et en particulier les initiatives faisant appel à des partenariats communautaires des secteurs public, privé et sans but lucratif.
Revenu des bénéficiaires :	Ménages dont le revenu ne dépasse pas 100 % du revenu médian du territoire; 30 % des fonds doivent être consacrés à ceux dont le revenu ne dépasse pas 80 % du revenu médian et un autre 30 % à ceux dont le revenu ne dépasse pas 50 % du revenu médian.
Sources de revenus :	Revenus spécialement affectés tirés d'un droit de timbre perçu par l'État sur les cessions immobilières.
Montant des revenus :	123,1 millions de dollars pour l'exercice 1998-1999. 359 millions de dollars accumulés à la fin de l'exercice 1998-1999.
Principales caractéristiques :	Le SHIP est le plus imposant FFL aux États-Unis. Les revenus sont répartis selon la population des comtés et des grandes villes, qui sont chargés de la sélection des programmes et des ensembles résidentiels admissibles au financement dans les respect des lignes directrices générales de l'État.

des ménages à faible revenu, c'est-à-dire pour ceux dont le revenu ne dépasse pas 50 % du revenu familial médian. Son principal objectif est d'offrir du financement de dernier recours à des aménagements et à des programmes de logement financés principalement par des programmes fédéraux et par d'autres sources.

Sources de revenus

Ce FFL est alimenté par des droits d'enregistrement de documents perçus par l'État. Plus précisément, un droit de trois dollars affecté au logement est exigé en plus du droit de quatre dollars déjà demandé pour l'enregistrement, le transport et la modification de documents juridiques relatifs à des transactions et à des propriétés immobilières.

Les droits d'enregistrement de documents ont généré 10 millions de dollars en revenus spécialement affectés à ce FFL jusqu'en 1999. Ce montant comprend des attributions de 2,8 millions de dollars en 1995 (mais versées en 1996), de 3,6 millions de dollars en 1996, de 3,7 millions de dollars en 1997, de 4 millions de dollars en 1998 et de 4,9 millions de dollars en 1999. Il faut ajouter à cela 600 000 dollars en revenu d'intérêt.

Administration

Ce FFL fait partie de la Missouri Housing Development Commission (MHDC), qui agit à titre d'organisme de financement du logement de l'État. À ce titre, la MHDC administre également le fonds HOME de l'État, ses crédits d'impôt et son financement obligataire de même que d'autres fonds d'État pour les logements abordables.

La MHDC compte neuf membres : le gouverneur, le lieutenant gouverneur, le procureur général, un trésorier et cinq représentants locaux. Ces derniers sont choisis pour représenter diverses régions de l'État et pour apporter à la MHDC des connaissances diversifiées dans les domaines bancaires, immobiliers et de l'aménagement et dans d'autres domaines pertinents.

Ce fonds est administré par un administrateur à temps plein et un employé, qui sont chargés d'établir et de coordonner les procédures de demande et d'assurer la surveillance et le suivi des décaissements. Ils publient également un rapport annuel précisant les types d'ensembles résidentiels subventionnés et les versements de financement effectués. Les frais administratifs sont payés à même des droits spécialement affectés et ne doivent pas dépasser 2 % des sources de revenus.

Un comité interne et d'autre personnel de la MHDC évaluent les demandes. Le comité présente des recommandations provisoires d'autorisation des demandes au directeur exécutif de la MHDC, lequel présente à celle-ci des recommandations finales.

Un comité consultatif contribue à l'examen et à la modification des politiques, des règlements et des lignes directrices du fonds. Ses quelque 15 membres sont nommés par la direction de la MHDC et représentent divers intérêts du secteur de l'habitation, dont des organismes sans but lucratif, des défenseurs des sans-abri et des promoteurs immobiliers privés. Ce comité, qui est une ramification de la coalition fondatrice du fonds, agit aussi comme organisme de pression pour l'obtention d'un appui accru au logement des ménages à faible revenu.

Utilisation des revenus

Ce FFL attribue du financement une fois par année. Il entame le processus par un avis de réserves, mais il continue d'accepter les demandes de financement l'année durant jusqu'à ce que ses réserves soient épuisées. En général, il reçoit à peu près 100 demandes par année, dont environ la moitié sont acceptées, mais souvent pour la moitié des sommes demandées.

L'organisme de ce FFL n'a pas établi de lignes directrices exhaustives. Hormis certaines directives et exigences générales, il préfère rester souple dans la façon d'utiliser ses réserves d'année en année.

Tous les ménages subventionnés doivent avoir un revenu ne dépassant pas 50 % du revenu familial médian. Au moins la moitié des sommes attribuées deux fois par année doivent être consacrées à des ménages dont le revenu ne dépasse pas 25 % du revenu familial médian.

Tout organisme, particulier ou entreprise, avec ou sans but lucratif, qui s'occupe d'aménagement de logements, de services communautaires ou d'activités économiques dans l'État est admissible au financement. Au moins 30 % des sommes attribuées deux fois par année doivent être consacrées à des organismes sans but lucratif.

Parmi les activités admissibles au financement, mentionnons les suivantes :

- logements temporaires pour les sans-abri, y compris l'achat, la construction et la restauration de logements d'urgence et de transition;
- logements pour les personnes ayant des besoins spéciaux, y compris des logements de transition, des suppléments au loyer et des logements permanents additionnels par la production, l'acquisition et la restauration;
- logements pour locataires et pour propriétaires-occupants par la construction, l'achat et la restauration;
- aide d'urgence, dont le paiement temporaire du loyer, des mensualités hypothécaires et des services publics, afin de prévenir l'itinérance;
- programmes de supplément au loyer pour les familles à faible revenu;
- programmes de réparations de maisons de propriétaires-occupants;
- création de capacités pour les organismes ruraux sans but lucratif;
- financement de contrepartie pour des services sociaux à l'intention de locataires ayant des besoins spéciaux dans des ensembles résidentiels subventionnés.

Les lignes directrices prévoient la prestation de financement au moyen de subventions et de prêts. En pratique, ce FFL a surtout offert des subventions, car c'est là le meilleur moyen d'aider sa clientèle cible.

Dans la sélection des demandeurs admissibles au financement, on accorde généralement la priorité aux demandes comblant les besoins de logement les plus pressants, et plus particulièrement :

- offrir des logements et de l'aide au logement aux ménages dont le revenu est le plus faible, aux personnes âgées, aux petites ou grandes familles et aux familles à faible revenu habitant des quartiers où les besoins sont grands;
- compléter d'autres financements publics ou privés;
- intégrer des services de soutien des familles ayant des besoins spéciaux;
- utiliser le financement conjointement avec d'autres programmes communautaires ou d'aide de quartier.

On s'attache également à répartir équitablement le financement dans l'ensemble de l'État.

Lorsqu'une demande implique l'aménagement d'au moins 12 logements, on sollicite l'opinion des représentants élus et des fonctionnaires locaux où l'ensemble résidentiel sera situé. Dans tous les cas, on encourage fortement les demandeurs à rencontrer les représentants élus locaux, les organismes de quartier et les fournisseurs de services sociaux.

Réalisations

À la fin de 1998, ce FFL avait engagé près de 10,5 millions de dollars à l'intention de plus de 100 organismes, en majorité sans but lucratif, dans l'ensemble de l'État. Grâce à ce financement, ce FFL a aidé environ 2 000 ménages par année au moyen de divers programmes.

Il a aidé un organisme étatique sans but lucratif à prévenir l'itinérance. Cet organisme offre de l'aide d'urgence sous forme de supplément au loyer, de paiement des mensualités hypothécaires et des services publics, de dépôts de garantie exigés pour le loyer ou le service public, de réparations mineures et d'autres dépenses entraînées par la recherche d'un logement abordable.

Ce FFL collabore également avec deux ministères étatiques à la prestation de logements de transition pour les malades mentaux et leur famille et pour les anciens combattants sans-abri.

Par l'entremise d'autres organismes locaux sans but lucratif, ce fonds a financé un éventail analogue de programmes d'aide aux locataires et de réparations communautaires ainsi que des refuges d'urgence et des logements de transition pour les sans-abri et les femmes victimes de violence.

Ce FFL a offert peu de financement pour la construction et la restauration, mais la plupart des sommes attribuées à cette fin ont été versées pour des logements d'urgence d'un type quelconque. Afin d'aider les personnes les plus nécessiteuses, comme le prévoit le mandat du FFL, les administrateurs se sont rendus compte qu'il valait mieux en utiliser les rares ressources pour soutenir divers programmes d'aide plutôt que l'aménagement de logements.

L'État canalise son financement dans l'aménagement de logements à faible revenu par d'autres services du MHDC qui sont distincts du FFL. Dans l'exercice en cours, il a distribué 9,3 millions de dollars supplémentaires du fonds fédéral HOME, 6,7 millions de dollars de crédits d'impôt fédéral pour le logement des ménages à faible revenu, un financement de contrepartie en crédits d'impôt étatique analogues ainsi que 6,7 millions de dollars en prêts par l'émission d'obligations exemptes d'impôt. Ces sommes sont utilisées pour soutenir la construction et la rénovation de logements locatifs, les améliorations et mensualités hypothécaires de maisons, les organismes de logement de quartier et divers autres programmes relatifs à l'habitation.

Comté de King (WA) : Housing Opportunity Fund

Historique

Le Housing Opportunity Fund (HOF), FFL du comté de King, a été établi vers la fin de 1989 et a commencé ses activités en 1990. Ce fonds dessert les 40 municipalités de banlieue avec personnalité morale du comté ainsi que les zones sans personnalité morale comptant ensemble 1,66 million d'habitants. Seattle, qui se trouve au milieu du comté, administre ses propres programmes de logement.

La campagne de création du FFL est le fruit d'un effort populaire lancé lors d'une conférence du comté sur le logement abordable au début de 1989. Une large coalition visant l'établissement

Sommaire

Territoire :	État du Missouri
Nom :	Housing Trust Fund
Population :	5,4 millions d'habitants
Début :	1994
Objectif :	Soutenir la viabilité et la stabilité du logement des ménages à faible revenu, et en particulier aider les sans-abri ou ceux risquant de le devenir.
Revenu des bénéficiaires :	Ménages dont le revenu ne dépasse pas 50 % du revenu médian du territoire.
Sources de revenus :	Revenus spécialement affectés tirés de droits de timbre perçus par l'État pour l'enregistrement, le transfert et la modification de documents juridiques.
Montant des revenus :	15,4 millions de dollars jusqu'à la fin de 1998 (hormis 600 000 dollars d'intérêt). 4,9 millions de dollars pour le dernier exercice financier.
Principales caractéristiques :	La plupart du financement a servi à soutenir divers programmes administrés par des organismes sans but lucratif plutôt qu'à construire des logements. Les administrateurs du fonds estiment que c'est le moyen le plus efficace d'utiliser les ressources pour aider leur clientèle cible.
Réalisations :	Aide fournie à environ 2 000 ménages par année pour les niveaux de revenu actuels. L'État soutient aussi divers autres programmes de logement abordable à l'aide d'autres sommes tirées des droits de timbre.

d'un fonds étatique pour régler les problèmes d'itinérance et d'abordabilité des logements est ressortie de cette conférence. Cette coalition comprenait des défenseurs et des promoteurs du logement abordable ainsi que des organismes communautaires et de citoyens. On voulait obtenir 4 millions de dollars d'une source de revenu spécialement affecté et, peut-être, d'un prélèvement de taxes par l'État.

La création du FFL a été encouragée par certains facteurs, dont la croissance rapide et l'augmentation du prix des maisons s'ensuivant en périphérie de Seattle, les nouvelles politiques du comté sur la gestion de la croissance, politiques obligeant les municipalités à prévoir des logements pour les ménages à faible revenu, et les obligations prévues par la chartre du comté selon lesquelles ce dernier doit venir en aide aux groupes ayant des besoins spéciaux au moyen de logements et d'autres services pertinents.

Dès son lancement, le HOF a été alimenté par une source de revenu spécialement affecté, soit des taxes d'accise sur le logement perçues par l'État. La loi autorisant ce fonds ne s'appliquait qu'au comté de King. Au dernier instant, pour que cette loi soit adoptée, on y a inclus une clause d'extinction après cinq ans. Par conséquent, l'utilisation de cette source a pris fin en 1995. Le comté s'est tourné vers d'autres sources depuis.

En 1993, l'État a aussi adopté une loi autorisant tous ses territoires à réserver une augmentation de taxes foncières à des programmes de logement des ménages à faible revenu jusqu'à dix ans (voir Annexe C). Chaque territoire doit déclarer que le logement est un problème urgent et obtenir un vote majoritaire de son électorat. Seattle s'est servie des dispositions de cette loi pour réserver une source de revenu pendant sept ans à compter de 1996 à l'un de ses deux FFL.

Objectif

Le HOF a été créé principalement pour aider les sans-abri, les personnes relogées et d'autres personnes ayant des besoins de logement urgents dans le comté. Il visait à fournir des fonds locaux qui permettraient aux fournisseurs de logement d'obtenir des fonds de l'État, du gouvernement fédéral et d'autres sources.

Sources de revenus

De 1990 à 1995, le HOF a été alimenté par des taxes d'accise sur le logement. Ces taxes, qui sont perçues par l'État sur les transactions immobilières, répondent généralement à des besoins d'infrastructure des comtés de l'État. Durant cette période, l'État a permis au comté de King de les utiliser aussi pour le logement de ménages à faible revenu. Au cours de cette période, cette source a fourni au HOF environ 15 millions de dollars.

En attendant qu'une nouvelle source de revenu spécialement affecté soit établie, le comté a continué de financer le HOF par des crédits annuels de ses recettes générales. Il lui a fourni 1,3 million de dollars en 1996, 1,5 million de dollars en 1997 et 1,5 million de dollars en 1998.

Divers autres ministères, programmes et commissions du comté ont octroyé en tout environ 5,7 millions de dollars au HOF à divers moments. Ces organismes sont responsables des besoins spéciaux de divers groupes (malades mentaux, anciens combattants, alcooliques, toxicomanes, enfants et familles) auxquels ils ont versé ces sommes pour les aider à se loger.

En 1996, le comté a autorisé, en principe, deux nouvelles sources de revenu, mais il n'en a obtenu qu'une seule.

- *Prélèvement tiré de taxes foncières à la grandeur du comté :* Les hausses de taxes foncières locales sont limitées par l'État, mais le comté dispose de divers moyens pour obtenir les hausses nécessaires. Il peut affecter une partie de la hausse prévue encore disponible dans les limites du plafond en vigueur. Il peut demander des modifications législatives permettant aux hausses réservées au logement des ménages à faible revenu d'être exemptées de ces limites. Enfin, comme nous l'avons mentionné, il peut demander à son électorat d'autoriser des mesures de financement d'urgence.

Par ce prélèvement, le comté voulait rassembler de 9 à 18 millions de dollars par année. Il aurait pu y parvenir en portant la hausse de taxes foncières de 10 cents à 20 cents par 1 000 dollars de valeur imposable.

À l'heure actuelle, le comté cherche la meilleure façon de coordonner ses efforts avec ceux de Seattle, qui doit rétablir d'ici les trois prochaines années le prélèvement spécialement affecté tiré de ses taxes foncières.

- *Droits perçus par l'État sur les transactions immobilières :* Un projet de loi de l'État a été présenté en vue de rétablir les taxes d'accise sur le logement comme source permanente de revenu, mais cette loi n'a pas encore été adoptée en raison, principalement, de l'opposition du secteur immobilier.

On compte rassembler 3 millions de dollars par année de cette source ou environ ce qu'elle produisait auparavant.

Le comté a aussi envisagé des modifications législatives permettant d'augmenter les droits exigés pour l'enregistrement de documents relatifs au logement, dont des privilèges, des titres, des actes hypothécaires, des baux et des prêts de refinancement. Ces droits seraient inférieurs aux taxes d'accise sur le logement, mais ils seraient fixes et toucheraient un plus grand nombre de transactions.

Le comté est en pourparler avec l'État au sujet d'une proposition du secteur immobilier et d'un important organisme de défense de l'abordabilité des logements. Le secteur immobilier compte abandonner son opposition si le comté obtient plus de pouvoir pour interdire les pratiques restrictives d'aménagement prévalant dans certaines municipalités.

Administration

Le HOF est administré par le ministère de comté se nommant le Department of Community and Human Services, ministère faisant partie du Housing and Community Development Program du comté. Deux ou trois employés traitent les demandes et assument d'autres responsabilités courantes. Les frais d'administration sont remboursés par des crédits généraux.

Structure générale

Le HOF est un programme de financement à l'habitation administré par le comté de King pour le compte de ses zones sans personnalité morale et d'un consortium de 40 municipalités avec personnalité morale dans le comté. Ces municipalités ont organisé le consortium en 1975 afin de répondre de manière coordonnée aux besoins de logement de leurs ménages à faible revenu. La taille et la nature du consortium ont évolué depuis, d'autant plus que d'autres collectivités y ont été admises.

Le comté reçoit et administre aussi les fonds fédéraux du programme HOME réservés au consortium et les fonds du programme CDBG relatifs au logement et visant environ la moitié des municipalités du consortium. Trois des plus imposantes municipalités du consortium reçoivent directement du gouvernement fédéral les fonds du CDBG qui leur sont réservés, tandis que d'autres municipalités ont décidé d'administrer ces fonds en se servant du comté comme intermédiaire non autorisé à y puiser des sommes.

Dans ce consortium, le comté est chargé de la planification générale des logements subventionnés et de la coordination des activités de production de logements menées par les localités et leurs organismes sans but lucratif et organismes de logement public. Il administre aussi d'autres programmes cibles de restauration et de réparation de maisons, de prévention d'itinérance, de refuges d'urgence pour les sans-abri et de supplément au loyer pour les sans-abri handicapés.

Un comité inter-territorial agit en tant qu'organisme décisionnel du consortium et prend également des décisions sur l'attribution des revenus du HOF, des programmes CDBG et HOME et d'autres fonds partagés. Ce comité se compose de quatre directeurs de ministère ou fonctionnaires élus du comté et de cinq fonctionnaires élus des municipalités de banlieue. Les directeurs de la planification locale y siègent souvent à la place des fonctionnaires élus.

Processus de sélection des demandeurs admissibles

Le processus de sélection des demandeurs admissibles au HOF est combiné à celui des subventions que le comté reçoit des programmes fédéraux HOME et CDBG. Un avis de réserves est d'abord envoyé aux fournisseurs éventuels que le comité a retenus au fil du temps, puis une demande de propositions est envoyée à ceux qui se montrent intéressés.

Le personnel du HOF examine toutes les demandes pour s'assurer qu'elles sont complètes et crédibles. Au besoin, les demandes sont examinées par deux groupes externes. Les fonctionnaires locaux du logement et de la santé sont tenus de confirmer les problèmes et les besoins de logement dans les quartiers qui seront desservis par les ensembles résidentiels proposés. Un comité consultatif formé de spécialistes externes en aménagement et en opérations bancaires examine les aspects financiers des demandes.

Les employés du HOF consolident les observations des intervenants externes, formulent des recommandations provisoires au comité inter-territorial susmentionné et continuent de travailler en étroite collaboration avec ce comité au cours de ses délibérations. Le comité est autorisé à sélectionner les ensembles qui recevront des revenus de toutes les sources, sauf du HOF. Les demandes recommandées touchant le HOF doivent être autorisées par le directeur du ministère.

Utilisation des revenus

Le HOF s'adresse aux ensembles résidentiels offrant des logements locatifs permanents, d'urgence et de transition aux résidents les plus nécessiteux du comté. Il vise plus particulièrement les sans-abri, les personnes risquant d'être délogées ou de devenir des sans-abri et d'autres personnes ayant des besoins spéciaux. Il soutient également les services dont ont besoin les ménages et les personnes qu'il vise.

Tout le financement doit être attribué à des personnes ou à des familles dont le revenu ne dépasse pas 50 % du revenu médian du comté.

Parmi les activités admissibles, mentionnons l'acquisition, la restauration et la construction d'immeubles, la création de capacités et la gestion d'ensembles résidentiels. Le financement peut aussi s'adresser à des ménages à faible revenu dont le logement est subventionné mais qui sont menacés par l'expiration des contrôles fédéraux sur l'abordabilité de leur logement.

Parmi les fournisseurs admissibles, mentionnons les organismes de logement public, les organismes sans but lucratif, les organismes avec but lucratif (construction seulement) et des administrations locales. On encourage fortement l'établissement de partenariats.

Le HOF offre des prêts ou des subventions, selon les besoins du programme ou de l'ensemble résidentiel. Il offre des subventions plus particulièrement aux efforts de création de capacités, ce qui a accaparé une partie importante de ses revenus.

Dans l'évaluation des ensembles résidentiels et des programmes, on tient compte des points suivants :

- leur compatibilité avec les priorités de financement;
- les besoins des résidents proposés;
- leur faisabilité de même que les plans et la portée des travaux;
- les capacités et l'expérience de l'organisme de parrainage et de l'équipe d'aménagement.

Des plafonds s'appliquent à la subvention : 37 500 dollars par logement pour la construction de logements collectifs, 33 000 dollars par logement pour l'achat et la restauration de logements collectifs ou 25 000 dollars par chambre à coucher pour l'achat et la restauration de logements collectifs ou de duplex.

Les mêmes critères s'appliquent depuis la création du fonds, hormis de légers changements.

Programme d'engagement partagé

En 1996, le comté a établi un autre programme de logement qui est administré séparément du HOF

mais dont il vaut la peine de traiter, car il constitue une autre façon de soutenir le logement à l'échelle locale.

En vertu de ce programme d'engagement partagé, chaque territoire du comté doit prendre un engagement additionnel volontaire et à long terme. Cet engagement repose sur une contribution annuelle de deux dollars par résident, mais cette contribution est rajustée selon le pourcentage de logements pour les ménages à faible revenu dans chaque collectivité par rapport à la moyenne du comté. Plus précisément, les collectivités présentant un pourcentage supérieur à la moyenne ont un engagement d'autant inférieur, alors que celles présentant un pourcentage inférieur à la moyenne ont un engagement d'autant supérieur.

La contribution peut se présenter sous la forme de nouveaux fonds ou de contributions additionnelles non financières. Généralement, les fonds sont tirés de comptes généraux, d'émissions d'obligations ou, si les fonds sont administrés individuellement, de crédits additionnels du programme CDBG. Les contributions non financières viennent de dons de terres, de primes de densité, de dispenses de taxes scolaires et de taxes de dénaturation de l'environnement de même que de toute autre source ayant une valeur financière quantifiable. Bien que le programme ne compte pas sur ces contributions, il reconnaît aussi d'autres efforts facilitant indirectement la production de logements abordables, dont des mesures de zonage autorisant de petits lots et des appartements accessoires.

Selon la population actuelle, le programme compte percevoir 3,3 millions de dollars. En 1997, les contributions se sont élevées à 2,4 millions de dollars, dont la moitié en contributions financières. En 1998, elles ont atteint environ 2,9 millions de dollars, dont 70 % en contributions financières.

Ces contributions sont administrées par chaque territoire et non pas par le comté. Il faut souligner que de nombreuses municipalités combinent leurs contributions pour des ensembles résidentiels situés sur l'une d'elles.

Contrairement au HOF, l'aide financière doit être attribuée à des ménages dont le revenu ne dépasse pas 80 % du revenu médian du territoire concerné. Néanmoins, la majeure partie de l'aide financière est attribuée aux personnes ayant peu de revenus, voire aucun, aux personnes âgées, aux sans-abri et à des personnes ayant des besoins de logement spéciaux.

Réalisations

Depuis sa création en 1992 jusqu'au milieu de 1999, le HOF a attribué plus de 24 millions de dollars pour soutenir presque 2 300 logements dans 91 ensembles résidentiels.

Parmi les types de logements aidés, mentionnons des logements locatifs, des maisons mobiles et unifamiliales et des ensembles résidentiels offrant des refuges d'urgence pour la nuit, des studios et des logements unifamiliaux collectifs.

La plupart des ensembles résidentiels ont été produits par des organismes sans but lucratif, mais le HOF a aussi financé des promoteurs privés pour la construction d'ensembles résidentiels pour les ménages à revenus divers.

Près de 75 % des sommes ont été attribuées à des ménages dont le revenu n'atteint pas 30 % du revenu médian du comté et 60 % à des personnes ayant des besoins spéciaux. Ce dernier groupe comprend des personnes atteintes du VIH ou souffrant du sida, d'alcoolisme, de toxicomanie, de violence familiale ou de handicaps physiques et mentaux, ainsi que des parents adolescents à risque et leurs enfants et des personnes âgées fragiles.

La répartition des logements aidés par le HOF est la suivante :

- 35 % aux groupes ayant des besoins spéciaux;
- 33 % aux ménages risquant de perdre leur logement abordable;
- 16 % à des personnes âgées et à des familles à faible revenu;
- 9 % à des parents adolescents et à de jeunes sans-abri;
- 7 % à des personnes et à des familles sans-abri.

Sommaire

Territoire :	Comté de King, Washington, et 40 municipalités avec personnalité morale au sein du comté.
Nom :	Housing Opportunity Fund
Population :	1,66 million d'habitants
Début :	1989
Objectif :	Offrir des logements et des services de soutien connexes aux sans-abri, aux personnes délogées et à d'autres personnes ayant des besoins de logement urgents.
Revenu des bénéficiaires :	Ménages dont le revenu ne dépasse pas 50 % du revenu médian du territoire.
Sources de revenus :	L'aide fournie par le fonds provient des sources de revenu suivantes : • Revenus spécialement affectés tirés de taxes d'accise sur le logement jusqu'à leur extinction en 1995. • Contributions irrégulières de divers organismes chargés de répondre aux besoins de groupes de personnes ayant des besoins spéciaux. • Crédits annuels du comté pour remplacer, de 1996 à 1998, les revenus spécialement affectés. Deux nouvelles sources de revenu spécialement affecté, qui ont été autorisées mais pas encore obtenues, soit un prélèvement de taxes foncières à la grandeur de l'État et le rétablissement des taxes d'accise sur le logement.
Montant des revenus :	24 millions de dollars jusqu'au milieu de 1999. 15 millions de dollars sur cinq ans tirés des taxes d'accise sur le logement.
Principales caractéristiques :	Le fonds est administré par le comté pour le compte d'un consortium de municipalités afin d'offrir une solution régionale coordonnée au problème de l'abordabilité des logements. C'est l'un des nombreux programmes de logement administrés ainsi.
Réalisations :	Production de presque 2 300 logements et aide fournie aux services de soutien connexes.

Outre le logement, le HOF a financé des services de soutien liés au logement de jeunes, de sans-abri et de groupes de personnes ayant des besoins spéciaux.

Les ensembles résidentiels aidés par le HOF ont pu rassembler 121 millions de dollars additionnels d'autres sources de revenu, dont 44 % des administrations fédérale, étatiques et locales, 18 % d'organismes de bienfaisance et de l'avoir propre du propriétaire et 38 % d'un financement obligataire ou hypothécaire et d'investissements déductibles aux fins de l'impôt.

Dayton et comté de Montgomery (OH) : Affordable Housing Fund

Historique

L'Affordable Housing Fund (AHF) a été établi en 1990 en tant qu'organisme privé de bienfaisance sans but lucratif. Jusqu'en 1995, il s'appelait la Dayton and Montgomery County Housing Commission. Ce FFL oeuvre dans deux territoires : la ville de Dayton et le comté de Montgomery où elle se trouve.

Le processus ayant amené la création de l'AHF a commencé par une série de réunions au milieu des années 1980 organisées par la Religious Coalition, organisme de leaders religieux, qui a rassemblé de nombreux politiciens locaux et cadres d'entreprises privées. Cette coalition s'inquiétait de l'inefficacité avec laquelle la collectivité répondait à ses besoins d'abordabilité des logements.

Ces réunions ont abouti à la nomination, en 1989, d'un groupe de travail sur le logement des ménages à faible revenu composé de fonctionnaires, de leaders religieux, de cadres d'entreprises et de représentants de la plupart des organismes locaux de logement. Ce groupe de travail était chargé d'élaborer des recommandations sur une stratégie

à long terme et une méthode consolidée visant à promouvoir et financer l'aménagement de logements abordables. Sa principale recommandation était de constituer un nouvel organisme, qui est devenu l'AHF, afin d'agir en tant qu'organisme cadre principal dans la région désignée pour les questions de logement.

Depuis sa fondation, l'AFH a été administré par un organisme indépendant, mais cette situation changera d'ici la fin de 1999. Ce FFL sera intégré à la County Corporation, société sans but lucratif établie par le comté en 1979. Depuis cette année-là, le fonds s'est principalement occupé d'attribuer les subventions globales fédérales qu'obtenait le comté. Bien qu'étant un organisme sans lien de dépendance, cette société est régie par le comté, qui en assume la plupart des dépenses de fonctionnement et en surveille les activités.

Objectif

L'AHF a été établi en tant qu'organisme cadre chargé de promouvoir la production de logements abordables pour les ménages à faible revenu dans la ville Dayton et le comté de Montgomery. Il a rempli sa mission de trois façons fondamentales : par l'administration de revenus spécialement affectés, par la coordination des efforts de divers organismes locaux de services et de logement et par l'accroissement de la participation du secteur privé au financement des logements abordables.

Pour les deux dernières activités, ce fonds a exercé des fonctions davantage associées à des partenariats pour le logement aux États-Unis qu'à des FFL. C'est pourquoi, nous n'examinerons que brièvement ces activités dans le présent rapport.

Dans les efforts de coordination qu'il a déployés, l'AHF s'est attaché à rassembler les participants pertinents à la production d'ensembles résidentiels abordables : promoteurs immobiliers, fournisseurs de services, prêteurs, sources de revenu et autres participants tels que des experts-conseils et des gestionnaires immobiliers. Au besoin, il a favorisé la structuration de la relation officielle entre ces parties. Il vise à utiliser les ressources existantes de la manière la plus efficace qui soit et à créer des ententes novatrices qui rehaussent les avantages sociaux et économiques des ensembles résidentiels.

Dans les efforts de financement qu'il a déployés, l'AHF s'est attaché à améliorer l'accès au financement privé par les acheteurs de maison à faible revenu et par les constructeurs sans but lucratif. Par exemple, il a collaboré avec les établissements de prêts afin de modifier leurs normes de souscription et de rendre leurs modalités de prêts plus souples. Il a aussi utilisé ses réserves pour garantir des prêts risqués consentis par ces établissements et est en train de créer un nouveau consortium de prêts.

Sources de revenus

L'AHF reçoit tous les ans 1 million de dollars d'une taxe de vente locale perçue par le comté de Montgomery. Une hausse de taxe de 0,5 %, qui a été affectée à l'expansion économique (5 millions de dollars par année), aux arts (1 million de dollars par année, 2 millions par la suite) et à l'AHF, génèrent les sommes nécessaires. Ces sommes avaient été engagées initialement pour une période de dix ans à compter de 1989, mais on a prolongé cet engagement.

L'AHF a reçu à divers moments des revenus additionnels d'autres sources : 12 000 dollars de trois fondations locales et 175 000 dollars de la ville de Dayton.

L'AHF a tenté en vain d'obtenir des revenus supplémentaires d'autres sources.

Administration

Au cours des dix dernières années, l'AHF a été administré par un organisme indépendant privé ayant conclu un marché avec le comté de Montgomery. C'est l'un des rares organismes qui administre un FFL à l'aide de son propre personnel et sans la bureaucratie de l'administration locale.

L'établissement de cet organisme était considéré à l'époque comme une façon de concilier les vues politiques divergentes et les priorités de logement de la ville et du comté et, peut-être, d'engager davantage les ressources privées à produire des logements abordables.

Cet organisme, grâce à son effectif de trois employés, a été presque autosuffisant ces dernières années. Il a bénéficié de bureaux gratuits et d'autres contributions non financières de sources privées. Il a pu couvrir la plupart de ses frais administratifs grâce à l'intérêt produit par les réserves du FFL, au revenu tiré de ses prêts et aux droits associés aux ententes financières qu'il conclut.

Cet organisme évolue sous la surveillance d'un conseil d'administration comptant dix membres, dont six membres d'office (le maire de Dayton, le président du conseil des commissaires du comté et d'autres fonctionnaires du genre). Les quatre autres membres sont nommés par le conseil d'administration. En général, ce conseil d'administration se compose surtout de politiciens et de personnes nommées.

L'AHF émet une demande de propositions au moins une fois l'an. Après que le personnel de l'organisme en a examiné les aspects administratifs, les propositions sont soumises à un conseil consultatif local sur le logement, qui se compose d'un large éventail de représentants techniques et de la collectivité. Les recommandations de ce conseil sont transmises aux administrateurs, qui ont le dernier mot sur la sélection des propositions admissibles au financement. Si certains administrateurs ont souvent désapprouvé les recommandations du conseil consultatif sur le logement, leur conseil d'administration est rarement allé à l'encontre de ces dernières.

Le conseil consultatif local sur le logement, dont les membres sont nommés par le comté, ne fait pas officiellement partie de l'AHF. En vertu des lois de l'État, les conseils locaux sur le logement doivent s'établir dans des territoires qui souhaitent consacrer des deniers publics au logement. Dans chaque collectivité, ils sont chargés d'évaluer la pertinence de tous les programmes et dépenses locaux en matière de logement pour établir s'ils comportent des avantages sociaux et sont rentables. La composition de ces conseils est également prescrite par une loi de l'État. Ils doivent comporter des représentants de certains organismes et professions locaux, y compris des fonctionnaires gouvernementaux, des agents immobiliers, des constructeurs d'habitations, des défenseurs de l'habitation, des fournisseurs de services et d'autres intervenants.

Ces conseils locaux sur le logement sont nés au début des années 1990, soit la première fois où l'État autorisait des administrations locales à consacrer des deniers publics au logement. Pareilles dépenses n'étaient pas autorisées auparavant, car on estimait que le logement n'était pas un objectif public légitime. Par les conseils locaux sur le logement, l'État a pu protéger l'intérêt public et faire participer la collectivité et des spécialistes de l'extérieur au processus.

Utilisation des revenus

L'AHF finance deux principaux types d'activités dans le domaine de l'habitation. Il soutient la construction et la restauration de logements locatifs (y compris des logements de transition) effectuées principalement par des organismes sans but lucratif. Il soutient aussi des programmes qui facilitent l'achat d'une maison par des particuliers et prévoit des coûts de réparation et de restauration connexes.

Dans une certaine mesure, l'AHF finance de nouvelles initiatives conçues pour relier le logement aux services sociaux. En général, l'aide financière ne dépasse pas deux ans et est accordée à des programmes prévoyant obtenir un revenu permanent d'une autre source.

Toutes les sommes accordées par l'AHF doivent être utilisées pour des ménages dont le revenu ne dépasse pas 80 % du revenu médian du comté.

L'AHF fait tout ce qu'il peut pour récupérer et reprêter ses maigres réserves. C'est pourquoi, il prévilégie d'abord les prêts, quitte à n'exiger que des modalités très souples et à ne récupérer que le capital. Comme deuxième solution, il tente d'aider ses bénéficiaires à obtenir du crédit auprès d'établissements de prêt traditionnels et de nantir ce crédit à même ses réserves. En général, ce n'est qu'en dernier recours qu'il accorde des subventions.

Dans l'utilisation de ses réserves, l'AHF estime qu'il est principalement une source de financement de dernier recours. Il tente de limiter sa contribution au volet final de l'ensemble de produits financiers, après qu'ont été exploitées les sources de financement publiques et privées.

Réalisations

Depuis sa création jusqu'au début de 1999, l'AHF a offert environ 9,5 millions de dollars pour soutenir la production de 2 100 logements et de divers services connexes par l'entremise d'environ 50 promoteurs et organismes différents. Ces sommes ont été utilisées conjointement avec environ 100 millions de dollars d'autres sources, dont des subventions fédérales globales, des crédits d'impôt fédéral et des prêts traditionnels.

Parce qu'il met l'accent autant que possible sur les prêts, l'AHF a pu récupérer environ la moitié des réserves fiduciaires qu'il avait attribuées. Par conséquent, il a accumulé environ 4,5 millions de dollars de son propre actif, dont la majeure partie a été recyclée sous forme d'autres prêts produisant des revenus.

La plupart des logements produits touchent la construction ou l'acquisition et la restauration de logements locatifs par des organismes sans but lucratif, y compris des logements de transition, des logements pour les personnes souffrant d'un handicap mental et des appartements pour les personnes âgées.

L'AHF a aidé divers programmes visant à faciliter l'accès à la propriété par des ménages à faible revenu. Parmi ces programmes, mentionnons l'aide au versement initial, l'éducation et les services de consultation pour les acheteurs de maison, un programme de location avec option d'achat et le financement hypothécaire. Pour ce dernier programme, l'AHF a offert des prêts hypothécaires de second rang à court terme de même que des garanties hypothécaires à court terme pour des prêts hypothécaires de premier rang consentis par des prêteurs privés.

Le programme de location avec option d'achat permet aux ménages dont les antécédents financiers laissent à désirer de louer une maison durant deux années, après quoi une partie des loyers qu'ils ont versés sont appliqués à l'achat d'une maison neuve. Durant ces deux années, les ménages ont la chance de rétablir leur solvabilité et de devenir ainsi admissibles à des prêts hypothécaires.

Parmi les divers services que l'AHF a soutenus, on compte des programmes s'occupant d'intervention en cas de crise, de réadaptation professionnelle et de femmes toxicomanes.

L'AHF vient d'établir un fonds de prêts pour stimuler la restauration de quartiers défavorisés de Dayton. Pour cela, il bénéficiera d'une marge de crédit de 3 millions de dollars, à un taux d'intérêt légèrement inférieur au marché, accordée par un consortium de banques locales. Une contribution de 200 000 dollars de la ville lui permettra de réduire les taux d'intérêt des prêts qu'il consentira. Seront admissibles à ces prêts les organismes communautaires sans but lucratif et les petites entreprises privées s'occupant de construction résidentielle, d'aménagement d'entreprises et de revitalisation des quartiers. Ce programme sera administré par un organisme sans but lucratif en partenariat avec l'AHF. Cet organisme sera également chargé d'établir les critères de souscription et d'aider les organismes et entreprises à mettre au point des plans d'entreprise.

Afin de stimuler l'accession à la propriété à Dayton, on a mis sur pied un centre d'accession à la propriété. Ce centre consolidera une vaste gamme de services et de renseignements sur les logements et les prêts hypothécaires, les services de consultation et le financement des réparations et de la restauration. Ce centre reçoit l'appui des promoteurs communautaires, des conseillers financiers, des agents immobiliers, des banques et des constructeurs d'habitations locaux.

Sommaire

Territoire :	Comté de Montgomery et ville de Dayton (Ohio)
Nom :	Affordable Housing Fund
Population :	600 000 habitants (200 000 dans le ville et 400 000 dans le comté)
Début :	1990
Objectif :	Organisme cadre chargé de favoriser l'aménagement de logements abordables par l'administration des revenus affectés, la coordination d'autres efforts locaux et la stimulation de la participation du secteur privé.
Revenu des bénéficiaires :	Ménages dont le revenu n'excède pas 80 % du revenu médian du territoire.
Sources de revenus :	Revenus spécialement affectés tirés d'une taxe de vente locale. Autres petits dons et crédits.
Montant des revenus :	9,5 millions de dollars jusqu'au début de 1999 (1 million/an).
Principales caractéristiques :	Le fonds a été administré par le personnel d'un organisme privé de bienfaisance sans but lucratif. C'est l'un des rares fonds administrés ainsi. Contrairement à la plupart des FFL, l'AHF a aussi assumé certaines fonctions caractéristiques de partenariats pour le logement : coordonner des intervenants publics et privés pour la prestation de logements abordables et améliorer l'accès au financement privé par des acheteurs de maison à faible revenu et des constructeurs d'habitations sans but lucratif.
Réalisations :	Production de 2 100 logements et prestation de divers services connexes.

Boston (MA) : Neighborhood Housing Trust

Historique

La ville de Boston a créé son FFL, le Neighborhood Housing Trust (NHT), par un règlement municipal adopté vers la fin de 1983. En même temps, elle a établi la source de revenu spécialement affecté par un autre règlement municipal en ajoutant un nouvel article à son code de zonage. Cet article s'intitule « Development Impact Project Contributions », mais ses dispositions sont couramment appelées le programme de compensation de la ville.

Les efforts de création du FFL de Boston ont démarré au milieu des années 1970 par une coalition populaire d'environ 20 organismes de quartier, de locataires et d'activistes en matière de logement et d'un organisme de défense de l'habitation à la grandeur de l'État. Ces organismes s'inquiétaient des répercussions de la construction soudaine d'immeubles à bureaux à grande échelle sur les quartiers environnants, et en particulier de la perte de logements pour les ménages à faible revenu s'ensuivant. Dès 1978, les activistes des quartiers touchés ont proposé qu'on impose des droits aux promoteurs d'immeubles à bureaux pour atténuer ces répercussions.

Le programme de compensation a été adopté par le conseil municipal au début de 1983. Il reposait, dans une large mesure, sur un programme analogue adopté par San Francisco en 1981 dans des circonstances très semblables. Voyant la forte opposition du secteur de l'aménagement et le milieu des affaires au programme, du maire avait refusé de signer le règlement municipal. Néanmoins, à la suite de l'appui extrême manifesté par le public lors d'un référendum non exécutoire et de l'élection d'un nouveau maire et d'un nouveau conseil de ville, ce programme a été adopté plus tard la même année.

Contesté en 1986, ce programme a été invalidé par un tribunal inférieur ayant fait valoir que la ville n'avait pas le pouvoir légal de l'adopter. Plus tard la même année, un tribunal supérieur a annulé cette décision pour des motifs de vice de procédure sans toutefois aborder la substance de la contestation. L'État a donc adopté en 1987 les

mesures législatives nécessaires à l'adoption de ce programme.

Boston a un autre FFL, qui est administré par la Union Neighborhood Assistance Corporation (UNAC), organisme sans but lucratif. Cet organisme a été fondé en 1988 par une négociation collective menée par le syndicat local représentant les employés de l'hôtellerie. Les employeurs sont tenus de verser à ce FFL 12 cents (à l'origine 7 cents) par heure de travail effectuée par un employé syndiqué. Cette contribution, qui génère environ 1 million de dollars par année, est utilisée pour réduire les taux d'intérêt hypothécaires applicables aux maisons achetées par les employés syndiqués.

Objectif

Comme le précise le règlement municipal ayant établi le NHT de Boston, ce fonds a pour but de conserver et d'élargir l'offre de logements pour les résidents à faible revenu de cette ville.

Conformément au règlement municipal l'ayant établi, le programme de compensation associé à ce fonds vise un objectif compatible mais un peu différent : réaliser un équilibre entre l'offre de logements pour les ménages à faible revenu dans la ville et la demande de logements neufs pour les ménages à faible revenu créée par les constructions à grande échelle.

Sources de revenus

Le NHT est soutenu par des revenus spécialement affectés tirés de droits exigés par le programme de compensation de la ville. Des droits de 5 dollars/pi² (54 $/m²) sont exigés des aménagements ayant des répercussions sur la construction de logements. Il s'agit d'aménagements ajoutant au moins 100 000 pi² (9 300 m²) de surface construite dans la ville ou d'aménagements réduisant l'offre de logements pour les ménages à faible revenu : immeubles à bureaux, magasins de détail, entreprises de biens et de services, institutions, établissements d'enseignement, hôtels, motels, etc.

Avant l'adoption du programme, aucune étude n'avait été réalisée pour évaluer la relation entre les droits exigés et les répercussions de ces aménagements sur la demande additionnelle de logements dans la ville. Selon une étude menée en 1986, les droits établis récupéreraient en moyenne moins de la moitié des coûts additionnels globaux de logement que doit assumer la ville par suite de ces aménagements.

Comme le prévoit le règlement municipal, le paiement des droits est optionnel. Seuls les aménagements ayant besoin d'une dérogation ou d'une autre forme d'exonération du zonage en vigueur sont assujettis à ces droits. En réalité, la construction d'un aménagement à grande échelle implique obligatoirement le paiement de ces droits en raison de dispositions désuètes des codes de zonage en vigueur, et plus particulièrement des limites de densité irréalistes du point de vue économique.

L'obligation de payer des droits peut être remplacée par la construction de logements d'une valeur équivalente par le promoteur ou par un autre promoteur sans but lucratif autorisé par la ville. Ces activités sont du ressort de l'organisme de réaménagement de la ville plutôt que du FFL. Aucun promoteur n'a construit lui-même les logements nécessaires, mais certains ont fait appel directement à des promoteurs sans but lucratif.

En 1986, on a ajouté à ces droits des droits de formation professionnelle de un dollar/pi² (11 $/m²) pour les mêmes aménagements. Ces nouveaux droits visaient à réduire la demande de logements additionnels pour les ménages à faible revenu dans la ville en permettant à davantage de résidents d'accepter du travail dans le domaine de la construction et d'autres emplois créés par les grands aménagements au centre-ville.

Le montant des nouveaux droits peut être réévalué tous les trois ans compte tenu de la situation économique et du logement la plus récente, mais on ne l'a jamais modifié jusqu'à présent.

Les paiements sont échelonnés sur une période de 7 ans (à compter de la délivrance du permis de construire) pour les aménagements au centre-ville et sur 12 ans (à compter de la délivrance du permis d'occuper) pour les aménagements situés ailleurs. Avant 1987, les aménagements au centre-ville

pouvaient aussi échelonner leurs paiements sur 12 ans, mais on a changé cette disposition pour accélérer les paiements.

Dans un effort additionnel visant à générer des revenus plus rapidement, la ville a transformé en capital les paiements promis en 1989. Deux grandes compagnies d'assurance locales lui ont offert un prêt de 10,8 millions de dollars que rembourseraient les paiements éventuels de 12 aménagements.

Administration

Le NHT est un fonds public de bienfaisance supervisé par un conseil d'administration comptant sept membres. Il comporte deux membres d'office, le président du conseil municipal et le receveur-trésorier de la municipalité, ainsi que cinq membres nommés par le maire. Tous connaissent les besoins de logement des ménages à faible revenu dans cette municipalité et apportent leurs connaissances en droit, en immobilier, en habitation, en financement ou en aménagement de quartiers.

Ces administrateurs sont chargés d'établir les procédures d'exploitation du NHT. En général, ils établissent tous les ans les sommes à distribuer au cours de l'année civile, le type d'ensembles résidentiels à aider ainsi que le processus et le moment de l'attribution des sommes.

Les administrateurs examinent toutes les demandes. On incite les demandeurs à solliciter les commentaires de la collectivité au sujet de leurs propositions, et les administrateurs examinent toutes les présentations de la collectivité. Avant qu'une décision finale ne soit rendue, toutes les propositions susceptibles de recevoir du financement font l'objet d'une audience publique. Les administrateurs présentent leurs recommandations au maire et au conseil municipal, qui sont chargés de l'autorisation finale du financement.

Les administrateurs évaluent également les propositions sous l'angle de l'option de la construction de logements pour les ménages à faible revenu et présentent leurs constatations et leurs recommandations aux responsables du réaménagement de la ville.

Pour assurer le soutien technique et les fonctions administratives courantes, le NHT a utilisé du personnel du bureau du maire et du service d'aménagement des quartiers de la ville.

Utilisation des revenus

Le NHT distribue principalement ses fonds au moyen d'un processus concurrentiel de demande de propositions. Comme nous l'avons mentionné, les types d'ensembles financés peuvent varier de temps à autre compte tenu des priorités de la ville.

En général, un large éventail de fournisseurs et de logements sont admissibles au financement. Du financement est offert à des organismes privés, publics, avec et sans but lucratif et à des particuliers. Le financement est accordé à des logements pour propriétaires-occupants ou locataires, à des coopératives d'habitation et à d'autres formes de logement permanents, temporaires ou de transition pour en assurer la construction, la restauration, la conversation en immeubles non résidentiels ou la préservation en tant qu'immeubles résidentiels.

Le financement doit être utilisé pour des logements abordables pour des ménages dont le revenu ne dépasse pas 80 % du revenu médian de la ville. Ces logements doivent demeurer abordables durant au moins 15 ans, soit la durée maximale autorisée par une loi de l'État qui renferme des clauses restreignant un titre immobilier. En général, ce FFL peut assurer l'abordabilité des logements plus longtemps au moyen de négociations ou du financement d'organismes sans but lucratif.

Des sommes tirées d'aménagements au centre-ville, 10 % doivent être attribuées à ce quartier. Ailleurs, 20 % des sommes perçues doivent être utilisées dans le quartier où elles sont tirées ou dans un quartier avoisinant.

Les demandes de financement sont évaluées en fonction des critères suivants :

- le nombre de logements abordables dans l'aménagement;
- le pourcentage de logements abordables dans l'aménagement;

- le nombre de logements abordables pour les ménages dont le revenu ne dépasse pas 50 % du revenu médian des ménages de la municipalité;
- la capacité du promoteur;
- la rapidité de production des logements;
- le nombre d'années au-delà du minimum requis pendant lesquelles les logements demeurent abordables;
- la mesure avec laquelle l'aménagement prévoit des logements pour les ménages ayant des besoins spéciaux, des logements pour la main-d'oeuvre locale, féminine ou minoritaire et la participation administrative ou financière d'entreprises exploitées par des minorités ou des femmes;
- la mesure avec laquelle le quartier a déjà reçu du financement de compensation;
- toute participation financière ou actif immobilier offerts au NHT et pouvant en accroître les ressources.

Réalisations

Depuis sa création jusqu'au milieu de 1997, le NHT a reçu en tout 49,5 millions de dollars en taxes de compensation de 54 aménagements.

Les droits perçus durant cette période ont fluctué selon la conjoncture économique, et plus particulièrement selon la demande en nouveaux locaux de bureau. La plupart des droits perçus à ce jour proviennent d'aménagements de bureaux autorisés au cours du boom de la construction de la fin des années 1980. Aucun aménagement de bureaux n'a été autorisé depuis le milieu de 1991, mais plusieurs demandes d'aménagement de bureaux ont été présentées récemment.

Malgré le ralentissement dans l'aménagement de bureaux, le programme a continué de générer des droits en raison de l'échelonnement des paiements et de la diversité des aménagements assujettis à ces droits. Par exemple, 18 aménagements institutionnels, principalement des établissements universitaires et de santé, ont été autorisés dans les années 1990.

Des droits non perçus pourraient ajouter 55 millions de dollars au fonds, issus principalement de 29 aménagements autorisés mais laissés en suspens. On ne peut pas déterminer dans quelle mesure cette somme se réalisera. Si les 10 aménagements de bureaux en suspens autorisés dans les années 1980 ne se réalisaient jamais, environ 25 millions

Sommaire

Territoire :	Boston (Massachusetts)
Nom :	Neighborhood Housing Trust
Population :	600 000 habitants
Début :	1983
Objectif :	Conserver et élargir l'offre de logements pour les résidents à faible revenu de la ville.
Revenu des bénéficiaires :	Ménages dont le revenu ne dépasse pas 80 % du revenu médian du quartier.
Sources de revenus :	Revenus spécialement affectés tirés de droits de dénaturation de l'environnement exigés des grands aménagements nécessitant une modification au zonage et créateurs d'emplois, y compris des magasins de détail, des commerces, des établissements institutionnels et d'enseignement et d'autres types d'immeubles.
Montant des revenus :	49,5 millions de dollars perçus jusqu'au milieu de 1997 et environ 25 millions de dollars additionnels engagés. Les revenus annuels ont fluctué en fonction de la demande en nouveaux aménagements.
Principales caractéristiques :	Ce FFL s'est avéré le plus réussi des FFL urbains pour la période visée par le présent rapport, en partie parce qu'il perçoit des droits d'un large éventail d'aménagements et non seulement d'immeubles à bureaux.
Réalisations :	Construction ou restauration de 4 900 logements, dont 85 % visent les ménages cibles.

de dollars pourraient encore être perçus d'autres aménagements autorisés mais non entamés et d'aménagements achevés effectuant des versements réguliers.

À la fin de 1998, le NHT avait attribué presque 45 millions de dollars à 70 ensembles. Ces ensembles comportent en tout 4 900 logements, dont 85 % pour les ménages à faible revenu. Le NHT a offert une subvention initiale moyenne d'environ 10 800 dollars par logement, soit entre 1 500 et 42 000 dollars.

D'autres sommes de diverses sources ont été versées pour ces logements : financement fédéral et de l'État, prêts hypothécaires traditionnels, dons et autres sources.

La plupart des logements ont été produits au moyen de la restauration ou de la construction. Récemment, une aide financière a permis d'acheter et de rénover des logements subventionnés menacés par l'expiration des accords d'abordabilité conclus par le gouvernement fédéral.

Boulder (CO) : Community Housing Assistance Program

Historique

Boulder a créé son FFL en 1990 par le lancement de son Community Housing Assistance Program (CHAP). Le CHAP est issu des travaux d'un groupe de travail sur l'abordabilité des logements créé l'année précédente par le maire et par l'organisme de logement municipal. Ce groupe de travail comptant six membres avait pour objectif d'évaluer les programmes de logement existants et de formuler des recommandations pour rendre les logements plus abordables dans cette municipalité.

Parmi ses nombreuses recommandations, le groupe de travail a suggéré la création d'un nouveau programme de logement (qui est devenu le CHAP) s'adressant à ceux que la municipalité nomme les petits salariés. Bien qu'occupant des emplois permanents, ces ménages étaient incapables de s'offrir un logement locatif du marché et étaient les plus nécessiteux, n'étant ni admissibles aux logements subventionnés par des organismes publics sans but lucratif ni capables de s'offrir les logements offerts par des constructeurs à but lucratif.

Objectif

Le CHAP a été créé pour fournir des logements abordables aux familles dont le revenu oscille entre 30 et 60 % du revenu médian du quartier concerné. De plus, il a été conçu pour réaliser un objectif spécifique visé par la municipalité : au moins 5 % des logements dans la municipalité devraient être réservés en permanence à ces familles.

Depuis, d'autres groupes de revenu ont été retenus aux fins de l'aide au logement; jusqu'à présent, ils ont obtenu de l'aide sous d'autres formes n'impliquant pas le CHAP.

Sources de revenus

Le CHAP est principalement alimenté par deux sources de revenu spécialement affecté :

- une taxe d'accise sur le logement pour les nouveaux aménagements;
- une surtaxe foncière pour les aménagements existants.

La taxe d'accise s'élève à 0,16 $/pi² (1,72 $/m²) pour les nouveaux aménagements financiers et à 0,34 $/pi² (3,66 $/m²) pour les nouveaux aménagements commerciaux et industriels. Ces taux, qui ont été modifiés à la fin de 1998, atteignaient auparavant 0,23 $/pi² (2,48 $/m²) et 0,32 $/pi² (3,44 $/m²), respectivement. Ils ont été modifiés pour faire davantage porter le fardeau au secteur commercial et industriel sans que les rentrées de fonds en soient affectées.

La surtaxe foncière représente une hausse de 0,8 % de la taxe foncière en vigueur.

La taxe d'accise et la surtaxe foncière ont été établies à des taux qui permettraient d'amasser environ 1 million de dollars, mais cette somme a été dépassée ces dernières années. Par exemple, on a amassé 1,2 million de dollars en 1992 et 1,6 million de dollars en 1998.

Globalement, le CHAP a recueilli 10,3 millions de dollars jusqu'à la fin de 1998. Environ 2,5 millions de dollars proviennent de la taxe d'accise sur le logement et 6,9 millions de dollars, de la surtaxe foncière. Avant les récentes modifications, 56 % du revenu tiré de la taxe d'accise provenait des immeubles résidentiels et 44 %, des immeubles commerciaux et industriels.

Le CHAP a de plus recueilli environ 900 000 dollars au cours des trois dernières années et des sommes moindres auparavant grâce à des paiements tenant lieu de logements abordables requis en vertu de ses politiques de gestion de la croissance. Ces politiques font présentement l'objet d'une révision et pourraient être remplacées par un programme de logements d'inclusion assorti d'une clause de droits tenant lieu de logements.

Comparativement, la municipalité a obtenu 550 000 dollars en subventions fédérales du programme HOME et 1,1 million de dollars du programme CDBG en 1998. Environ la moitié de cette dernière somme a été attribuée à des logements abordables.

Avant de mettre en oeuvre cette taxe d'accise, la municipalité a également envisagé comme solution de rechange l'application de taxes de compensation semblables à celles de Boston et d'ailleurs. En tant que territoire autonome, c'est-à-dire établi avant l'État, cette municipalité bénéficie de pouvoirs plus étendus que la plupart des autres municipalités et n'a pas besoin d'une autorisation de l'État pour imposer une taxe d'accise. Cette municipalité avait déjà utilisé diverses taxes d'accise, dont une taxe d'accise analogue pour les aménagements afin de financer des améliorations d'installations. Dans ces circonstances, la municipalité avait jugé que la mise en oeuvre d'une taxe d'accise était plus rapide que celle de taxes de compensation pour lesquelles il n'y avait aucun précédent.

Administration

Le CHAP est administré par la division du logement des services humains et du logement de la municipalité. Cette division est chargée des décaissements du CHAP ainsi que des affectations municipales provenant des subventions globales des programmes fédéraux CDBG et HOME.

Tous les ans, une demande de propositions permet de solliciter les demandes de financement. Les mêmes demandes sont utilisées aux fins du financement des trois sources. Les fonctionnaires municipaux déterminent quelle source sera affectée en se fondant sur divers règlements et exigences.

Les fonctionnaires municipaux exercent les fonctions courantes, traitent les demandes et aident les demandeurs à déterminer et à obtenir d'autres sources de financement, à structurer le financement global des ensembles et à résoudre des problèmes de construction et d'autres problèmes techniques. Ils entreprennent également une analyse détaillée des demandes et recommandent au préalable les demandes devant être financées.

Un comité d'examen technique composé de cinq membres nommés par le directeur municipal est chargé de réaliser l'examen final et de formuler les recommandations finales à l'intention du conseil municipal. Ce comité comprend deux fonctionnaires du bureau local du ministère du logement de l'État et de son organisme de financement à l'habitation, un gestionnaire immobilier local représentant le secteur privé de la construction, un avocat local et un défenseur du logement (et ex-maire de la ville). Le conseil municipal a le dernier mot sur la sélection des demandeurs admissibles au financement. Il a parfois modifié les recommandations du comité d'examen technique sans jamais les rejeter toutefois.

Utilisation des revenus

Le CHAP s'adresse aux familles dont un membre occupe un emploi dans la ville, mais les personnes âgées ou handicapées y sont également admissibles. Dans la mesure du possible, il accorde la priorité aux projets d'accession à la propriété tout en reconnaissant que le groupe de revenu visé risque fort d'habiter des logements locatifs. Il vise à promouvoir la participation du secteur privé, et en particulier les aménagements à utilisations et à revenus divers.

Ses revenus sont offerts à des organismes privés, sans but lucratif et religieux, à des constructeurs avec but lucratif, à des organismes de quartier et à des partenariats de services sociaux et pour l'habitation. Ils peuvent être utilisés pour construire des logements, acquérir des terrains ou acquérir ou restaurer des logements. Ils sont également utilisés à titre de prêts à la construction, de prêts-relais, de mises de fonds et de financement des travaux précédant l'aménagement.

Les priorités de financement sont revues et fixées tous les deux ans. Pour la période en cours, on accorde la priorité à la constitution d'une réserve foncière et à la prestation de maisons mobiles, y compris celles habitées par des propriétaires-occupants.

Tous les logements aidés par le CHAP doivent demeurer abordables, pour le groupe de revenu visé, à perpétuité ou du moins durant une longue période.

Le financement est offert presque entièrement sous forme de subventions. Auparavant, il était aussi offert sous forme de prêts. Ce changement a été induit par la municipalité au moment où elle a commencé à exiger une abordabilité permanente ou presque permanente des logements. La prestation d'une subvention permanente plutôt que temporaire était jugée nécessaire à la réalisation de cet objectif.

Les propositions sont évaluées selon les critères suivants :

- faisabilité de la proposition;
- expérience des demandeurs;
- disponibilité d'autres sources de financement;
- respect des priorités de financement.

Une partie du budget du CHAP est placée dans un fonds spécial en cas d'urgence. Des sommes peuvent rapidement être tirées de ce fonds sans l'autorisation du conseil municipal. Ce fonds est plafonné à 100 000 dollars chaque année.

Réalisations

Jusqu'en 1996, le CHAP a attribué 4,6 millions de dollars pour l'acquisition, la construction ou la restauration majeure de plus de 250 logements,

Sommaire

Territoire :	Boulder (Colorado)
Nom :	Community Housing Assistance Program
Population :	96 000 habitants
Début :	1990
Objectif :	Offrir des logements aux petits salariés, c'est-à-dire aux ménages occupants des emplois permanents, mais incapables de s'offrir un logement locatif du marché.
Revenu des bénéficiaires :	Ménages dont le revenu oscille entre 30 et 60 % du revenu médian du quartier concerné.
Sources de revenus :	Revenu spécialement affecté de deux sources : • taxe d'accise sur le logement pour les nouveaux aménagements; • surtaxe foncière pour les aménagements existants. Revenus temporaires additionnels attribuables à des modifications réglementaires du programme d'inclusion de la municipalité.
Montant des revenus :	7,8 millions de dollars en tout. 1,6 million de dollars en1998.
Principales caractéristiques :	Ce FFL, compte tenu de la taille de la collectivité en question, est probablement la forme d'aide la plus généreuse aux États-Unis. C'est le seul des nombreux programmes municipaux coordonnés qui répond à divers besoins définis.
Réalisations :	Acquisition, construction ou restauration de plus de 250 logements, amélioration d'environ 490 logements et achat de terrains destinés à environ 200 maisons.

pour l'amélioration d'environ 290 logements appartenant à l'organisme de logement municipal et pour l'achat de terrains destinés à environ 200 maisons.

Au moment de sa création, on prévoyait que le CHAP fournirait une aide financière à au moins 40 logements par année. Cet objectif a toujours été dépassé, et le CHAP a récemment aidé environ 80 logements par année.

La plupart des revenus du CHAP ont été attribués à des organismes gouvernementaux et sans but lucratif, mais aussi parfois à des promoteurs avec but lucratif. La plupart des logements produits sont des logements locatifs. Plus de 80 % des logements subventionnés par le fonds s'adressent à des ménages dont le revenu oscille entre 30 et 60 % du revenu médian du quartier concerné.

En moyenne, environ 10 800 dollars du CHAP ont été versés pour chaque logement aidé. Cette somme s'est combinée à d'autres nombreuses sources d'aide s'élevant à environ sept dollars pour chaque dollar du CHAP : crédits d'impôt au logement des ménages à faible revenu, financement par l'émission d'obligations exemptes d'impôt, subventions et prêts de l'État, supplément au loyer fédéral, prêts du gouvernement fédéral, contributions privées et un prêt privé.

Berkeley (CA) : Housing Trust Fund

Historique

Berkeley a établi son FFL en 1990. La création de ce fonds a été déclenchée par un remboursement de 600 000 dollars d'un prêt du CDBG en 1988. Le directeur de l'organisme de logement a proposé d'établir un fonds distinct pour s'assurer que cette somme serve au logement des ménages à faible revenu grâce à un processus exempt des pressions des promoteurs et de l'interférence politique.

La création du fonds a été dirigée par des fonctionnaires municipaux, qui en ont établi le concept pour l'élargir ultérieurement en rassemblant les fonds de diverses autres sources. Ils ont rédigé des lignes directrices administratives provisoires pour le ciblage des bénéficiaires et l'attribution des fonds et pour déterminer les propositions admissibles au financement au moyen d'audiences publiques.

Objectif

Ce FFL vise à mettre en commun les crédits au logement de diverses sources locales et fédérales et à les utiliser de manière coordonnée et rentable afin de préserver et de produire des logements pour les ménages à faible revenu.

Sources de revenus

Ce FFL tire ses revenus de certaines sources locales et fédérales. Parmi les sources locales de revenu prescrites, citons les suivantes :

- versements de droits de logement exigés des aménagements, des démolitions et des conversions de logements en co-propriétés;
- versements de droits tenant lieu de la construction de logements en vertu du règlement municipal de zonage d'inclusion;
- produit de la vente de propriétés résidentielles appartenant à la municipalité;
- remboursement de prêts consentis par le fonds;
- versements tirés de taxes d'améliorations locales imposées aux quartiers réaménagés;
- autorisations de puiser dans le fonds de fonctionnement de la municipalité et de ses divers organismes;
- dons ou contributions de particuliers ou d'organismes.

En pratique, ces sources locales ont toutes tendance à fluctuer et à être peu importantes. Par exemple, les paiements tirés de la vente de terrains et de prêts antérieurs ne se sont produits qu'une ou deux fois dans chaque cas. Seuls les divers droits de logement ont produit un revenu faible mais constant. Il n'y a eu aucun don. Par conséquent, la plupart des revenus locaux ont été issus de crédits annuels du conseil municipal, qui a soutenu le fonds tous les ans, hormis une année (Tableau 6).

Ce FFL administre aussi les attributions annuelles faites à la municipalité par les fonds

fédéraux à l'habitation HOME et CDBG. Ce FFL a obtenu en moyenne environ 700 000 dollars du HOME et 150 000 dollars du CDBG par année.

À divers moments, on a envisagé l'établissement d'une source plus régulière et permanente de revenu spécialement affecté, mais la crainte de fortes pressions contre l'ajout de taxes a empêché toute mesure.

Tableau 6 :
Sources de revenu du FFL de Berkeley de 1990 à 1999

	1990 à 1998	1998 et 1999	1990 à 1999
Crédits annuels	3 858 000 $	567 500 $	4 425 500 $
Droits de logement	783 400	77 300	860 700
Taxes d'améliorations locales	144 000	35 200	179 200
CDBG	1 199 400	125 600	1 325 000
HOME	5 449 400	838 800	6 288 300
Total	11 434 200 $	1 644 400 $	13 078 700 $

Administration

C'est le service de logement municipal qui administre ce FFL.

Les demandes d'aide sont acceptées jusqu'à trois fois par année. Le calendrier d'examen des demandes est coordonné avec les cycles de financement de l'organisme d'État chargé d'attribuer les crédits d'impôt.

On accepte à d'autres moments les demandes d'aide touchant des travaux préalables aux aménagements et des projets dont le besoin est pressant. Ce besoin peut découler d'une occasion d'achat d'un immeuble, d'une urgence nécessitant une aide immédiate ou de l'échéance d'une autre forme de financement tributaire de l'engagement de fonds de contrepartie de la municipalité.

Toutes les demandes sont examinées selon une procédure concurrentielle comportant plusieurs étapes. Le personnel de l'organisme du logement vérifie tout d'abord les demandes pour s'assurer qu'elles sont complètes et conformes aux critères de financement. Il analyse aussi divers aspects techniques et produit un rapport sommaire.

Les demandes et les rapports sont soumis à l'examen de deux organismes : la commission de planification et un comité technique consultatif. La commission s'assure que les demandes respectent les politiques et les plans de la ville. Le comité, qui se compose d'un banquier, d'un courtier en immeubles et d'un spécialiste en financement sans but lucratif, émet des conseils sur les aspects financiers, et en particulier sur les chances qu'un projet obtienne des crédits d'impôt fédéral comme source de financement.

Les applications et les rapports sont également transmis à un comité consultatif du logement chargé de l'évaluation finale et plus rigoureuse de toutes les demandes. Dans le cadre de cette évaluation, ce comité mène aussi une audience publique à laquelle participent les quartiers adjacents à chaque projet proposé. Le personnel de l'organisme du logement travaille en étroite collaboration avec le comité et lui offre le soutien technique et administratif nécessaire.

Les membres de ce comité sont tous nommés par un conseiller municipal. Pour y être nommés, ses membres ne sont assujettis à aucune exigence, mais ce comité comprend généralement des avocats, des courtiers en immeubles, des constructeurs, des défenseurs de l'habitation et d'autres parties intéressées à l'aménagement de logements.

Ce comité examine les demandes par rapport aux critières préétablis suivants :

- Les qualifications et l'expérience des demandeurs, y compris leur expérience et leur savoir-faire en aménagement d'ensembles, en gestion de la construction, en gestion financière et en gestion d'actif;
- la rentabilité et la faisabilité de l'aménagement, y compris son coût au pied carré et par logement abordable, son rapport prêt-valeur et les frais du promoteur;

- l'obtention de revenus d'autres sources privées et publiques;
- la possibilité d'une mise en chantier hâtive.

Les recommandations du comité consultatif du logement, celles du personnel de l'organisme de logement et d'autres rapports sont transmis au directeur municipal, qui transmet alors ses recommandations finales au conseil municipal. Le conseil municipal doit autoriser toutes les attributions de financement.

Utilisation des revenus

Le FFL est régi par un ensemble exhaustif de lignes directrices qui ont été révisées à divers moments au fil des années.

Parmi les organismes admissibles au financement, mentionnons les promoteurs avec et sans but lucratif, les organismes gouvernementaux, les associations de locataires, les propriétaires d'immeubles locatifs, les accédants à la propriété et les coopératives d'habitation à capitalisation limitée.

Le financement est attribué principalement pour soutenir la création de logements. Parmi les activités admissibles, mentionnons la construction, la restauration et l'achat d'immeubles, la conversion d'immeubles non résidentiels en immeubles résidentiels et la conversion de logements locatifs en coopératives d'habitation à capitalisation limitée, en copropriétés et en habitations communautaires.

Aucun financement n'est offert pour la prestation de services relatifs à ces logements.

Une aide limitée est également offerte pour la création de capacités effectuée par des organismes de quartier et des particuliers s'occupant de l'abordabilité des logements et pour rembourser divers frais précédant l'aménagement tels que des honoraires d'experts-conseils, des programmes d'extension de services locaux, des frais de réinstallation et d'autres frais.

Tous les logements doivent être abordables pour les ménages dont le revenu ne dépasse pas 80 % du revenu médian du quartier concerné. Dans le cadre de cette exigence globale, au moins 40 % des logements locatifs doivent être abordables pour les ménages dont le revenu ne dépasse pas 60 % du revenu médian et 20 % des logements doivent être abordables pour ceux dont le revenu ne dépasse pas 50 % du revenu médian. On envisage aussi d'exiger que 20 % du financement soit réservé au logement des ménages dont le revenu ne dépasse pas 30 % de revenu médian.

Les logements locatifs doivent demeurer abordables durant au moins 55 ans et les logements destinés à la vente, durant au moins 30 ans.

On accorde la priorité aux aménagements qui répondent aux objectifs suivants :

- aménagements offrant des avantages au quartier tels que l'amélioration d'immeubles délabrés ou la revitalisation d'un emplacement clé, la réparation de logements vacants ou inhabitables et l'ajout de commodités au quartier;
- aménagements dépassant les exigences minimales d'abordabilité quant au pourcentage de logements ou à la durée de l'abordabilité;
- aménagements prévoyant l'accession à la propriété, y compris des mises de fonds en travail;
- aménagements présentant des liens avec les services destinés aux personnes ayant des besoins spéciaux, dont les sans-abris, les personnes handicapées, les personnes âgées fragiles et les personnes atteintes du VIH ou du sida;
- aménagements favorisant ou maintenant la diversité économique;
- aménagements permettant de conserver les immeubles existants sur le rôle d'imposition.

L'aide est offerte sous forme de prêts et de subventions conditionnelles. On préfère accorder des prêts afin de récupérer les sommes prêtées à long terme. C'est aussi une façon de s'assurer que les logements demeurent abordables et que les lignes directrices sont respectées.

Sommaire

Territoire :	Berkeley (Californie)
Nom :	Housing Trust Fund
Population :	100 000 habitants
Début :	1990
Objectif :	Mettre en commun les sommes disponibles et les utiliser de façon coordonnée pour préserver et produire des logements pour les ménages à faible revenu.
Revenu des bénéficiaires :	Ménages dont le revenu ne dépasse pas 80 % du revenu médian du territoire. De plus, 40 % des logements locatifs doivent être abordables pour les ménages dont le revenu ne dépasse pas 60 % du revenu médian et 20 % des logements doivent être abordables pour les ménages dont le revenu ne dépasse pas 50 % du revenu médian.
Sources de revenus :	Crédits annuels et nombreuses sources irrégulières de revenu spécialement affecté : • divers droits de logement; • taxes d'améliorations locales; • vente de terrains; • remboursements de prêts.
Montant des revenus :	5,5 millions de dollars jusqu'au milieu de 1999. 680 000 dollars en 1998-1999.
Principales caractéristiques :	Ce fonds rassemble les sommes de diverses sources locales petites et/ou irrégulières ainsi que les subventions des programmes CDBG et HOME accordées à la ville afin de constituer une source de revenu efficace.
Réalisations :	Construction de 525 logements pour les ménages à faible revenu, principalement des logements locatifs produits par des organismes sans but lucratif à l'intention de divers groupes de personnes ayant des besoins spéciaux.

Le remboursement des prêts est généralement reporté jusqu'à ce que les ensembles résidentiels aient un flux positif d'encaisse. En permettant aux fournisseurs de logements de rembourser d'abord leurs prêts privés, ceux-ci peuvent obtenir le maximum de financement privé pour leurs logements.

Des subventions conditionnelles ne sont accordées que s'il faut obtenir des subventions de contrepartie.

Les niveaux d'aide sont assujettis à diverses limites. Les prêts précédant l'aménagement ne peuvent dépasser 1 000 dollars par logement aidé ou 25 000 dollars, le moindre des deux montants étant retenu. Les prêts aux accédants à la propriété ne peuvent dépasser 30 000 dollars par logement aidé. Les prêts pour les ensembles locatifs touchant une nouvelle construction, une restauration substantielle ou une acquisition immobilière ne peuvent dépasser 465 $/m² (50 $/pi²). On est en train de revoir la limite imposée aux prêts pour les logements locatifs, car ces prêts réduisent trop le financement pouvant être offert aux plus nécessiteux.

Réalisations

Depuis sa création jusqu'à la fin de 1998, ce FFL a engagé 12,6 millions de dollars pour divers programmes et ensembles de logement.

Ce FFL a soutenu la production de plus de 525 logements pour les ménages à faible revenu dans 47 ensembles. La plupart du financement a été offert à des logements locatifs produits par des organismes sans but lucratif, et en particulier à des personnes souffrant du sida, de handicaps physiques ou mentaux, de toxicomanie ou d'alcoolisme. D'autres ensembles résidentiels ont offert des refuges pour les sans-abris, des studios pour les individus à très faible revenu, des logements pour les personnes âgées de même que des coopératives d'habitation et des copropriétés

pour les ménages à faible revenu. Puisque la municipalité est presque entièrement construite, la plupart des logements ont été produits par l'acquisition et la restauration ou par l'aménagement de petits ensembles intercalaires comptant au plus dix logements.

Ce FFL a aussi financé des programmes connexes visant principalement à prévenir l'itinérance et à accroître l'accessibilité aux logements existants par les personnes handicapées.

Santa Fe (NM) : Community Housing Trust Fund

Historique

La ville de Santa Fe a créé son Community Housing Trust Fund (CHTF) en 1992 par l'adoption d'un plan stratégique de logement. Ce processus a également établi le mécanisme de financement et la structure administrative.

Ce FFL a été établi en réaction à une grave pénurie de logements abordables dans la collectivité. Cette collectivité connaissait une croissance rapide depuis bon nombre d'années, ce qui avait fait augmenter le prix du logement. Les autochtones et les résidents de longue date étaient particulièrement touchés. Dans les trois sondages d'opinion menés à cette époque, ce problème ressortait comme étant le plus important de la collectivité.
Les efforts déployés pour créer ce FFL ont commencé en 1991, année où des fonctionnaires municipaux, la United Way (Centraide), des organismes sans but lucratif et divers citoyens préoccupés se sont réunis pour aborder des besoins pressants de logement. Peu après, la ville a invité l'Enterprise Foundation à lui suggérer des façons de répondre aux besoins en logements abordables.

La formation de la table ronde de Santa Fe sur le logement abordable est un dénouement important de cette réunion. Cette table ronde se composait de la coalition de représentants de 11 organismes voués, d'une façon ou d'une autre, à l'abordabilité des logements : services communautaires municipaux, organismes de logement du comté et de la municipalité, bureaux locaux de la United Way et de l'Enterprise Foundation et divers organismes locaux sans but lucratif.

La principale responsabilité que devait assumer la table ronde consistait à élaborer un plan stratégique exhaustif et ambitieux. Parmi les recommandations de ce plan, mentionnons celle visant l'accroissement des capacités des organismes sans but lucratif, ces derniers ayant peu participé jusqu'à ce jour à la production de logements. La table ronde a par la suite assumé le rôle de l'expansion et de la coordination des activités de logement du secteur sans but lucratif visant la réalisation des objectifs de ce plan.

Utilisation des revenus

Le CHTF a été établi pour soutenir la prestation de logements et de services connexes pour les particuliers et les familles à faible revenu de Santa Fe.

Sources de revenus

Le CHTF tire principalement ses revenus de contributions en espèces des promoteurs. Depuis l'établissement par la ville d'une ligne de conduite en 1992, les promoteurs sont tenus d'effectuer des contributions avant de pouvoir obtenir l'autorisation de procéder à des aménagements résidentiels nécessitant une forme de modification réglementaire discrétionnaire et, en général, une augmentation de la densité. Le montant des contributions est déterminé par des négociations auprès du service d'aménagement communautaire municipal.

À ce jour, ce FFL a recueilli environ 2,75 millions de dollars en contributions d'aménagement. Il a aussi obtenu un financement initial de la United Way, d'une fondation et d'un bienfaiteur anonyme.

Une loi de l'État a influencé la création de ce fonds. En vertu de la loi « anti-don » de cet État, on ne peut donner de deniers publics pour venir en aide aux démunis. Si les contributions d'aménagement avaient été déposées dans le fonds de fonctionnement de la municipalité, leur utilisation aurait été régie par cette loi. Par conséquent, afin d'offrir plus de souplesse dans la façon d'utiliser les contributions, on a établi un compte fiduciaire indépendant pour les percevoir.

La municipalité n'a accordé aucun autre revenu au FFL, mais elle le soutient d'autres façons : administration pour le compte des organismes sans but lucratif et vente de terrains à un prix inférieur au marché.

Le comté de Santa Fe, qui encercle la ville, a également rassemblé d'importantes contributions d'aménagement pour un ensemble résidentiel. Il a utilisé la moitié des sommes perçues pour ses propres programmes d'accession à la propriété de logements abordables et donné l'autre moitié au Community Housing Trust (CHT) pour des ensembles et des programmes dans la municipalité de Santa Fe.

En 1998, la municipalité a officialisé et prolongé ces dispositions par l'adoption de son règlement municipal de zonage d'inclusion appelé le Housing Opportunity Program. Ce règlement oblige tous les nouveaux aménagements résidentiels à incorporer un nombre prescrit de logements abordables ou à verser au FFL des droits tenant lieu de logements.

Administration

Le FFL est essentiellement le mécanisme de financement de la table ronde. Ce fonds est administré de façon singulière par la participation de la table ronde et du CHT, qui en est l'un des organismes membres.

Community Housing Trust

Le Community Housing Trust, organisme sans but lucratif avec personnalité morale fondé en 1992, agit en qualité d'agent fiduciaire du fonds. À ce titre, il conclut des ententes contractuelles officielles avec les promoteurs quant à la perception de leurs contributions et avec des organismes sans but lucratif quant au paiement des sommes accordées par le fonds. Il n'est pas chargé d'établir comment les sommes sont affectées, car cette responsabilité incombe à la table ronde.

Le Community Housing Trust est différent des autres organismes appelés des fonds fiduciaires pour le logement. À partir de ce rôle initial de fiduciaire, il a évolué en un imposant organisme de logement sans but lucratif à vocations multiples dans la collectivité. Entre autres activités, il produit des logements abordables, administre des programmes de consultation et d'éducation sur l'accession à la propriété, gère quelques logements locatifs et administre un programme de prêts hypothécaires de second rang pour les acheteurs de maisons à faible revenu.

Affordable Housing Roundtable

Cette table ronde est en fait une coalition d'organismes. Elle n'a pas de personnalité morale et ne comporte ni employé rémunéré ni budget de fonctionnement. Un soutien administratif lui est offert au besoin par le personnel de la CHT, celui de l'Enterprise Foundation et celui du service municipal d'aménagement communautaire.

Cette table ronde est dirigée par un comité directeur composé de représentants de chaque organisme membre. Les décisions de ce comité sont rendues par consensus, ce qui respecte la tradition de la régie dans cette collectivité.

Sont admis à la table ronde les organismes publics, semi-publics et sans but lucratif qui ont mis en oeuvre ou administré avec succès un programme d'aide ou de logement à l'intention des particuliers et des ménages à faible revenu.

La table ronde compte présentement 14 membres, dont la plupart en font partie depuis le début, malgré quelques changements. La United Way et un autre membre qui s'y trouvait dès le début n'en font plus partie. Bien qu'ayant joué un rôle important dans l'établissement de la crédibilité de la table ronde, la United Way ne s'intéresse pas spécifiquement et en permanence à l'habitation. Quatre des six nouveaux membres s'occupent de logements de transition, dont trois d'entre eux étaient représentés par un seul membre.

La table ronde affecte les sommes du FFL de façon singulière. Seuls ses membres ont droit au financement, et ils déterminent collectivement comment les sommes sont affectées. Par conséquent, les membres de cette table ronde assument deux niveaux de responsabilité : collectivement les uns envers les autres par l'entremise de la table ronde et individuellement envers leur propre organisme où ils conçoivent et administrent leurs propres programmes et ensembles de logement.

Les membres de la table ronde attendent l'accumulation de fonds suffisants, généralement au moins 50 000 dollars, avant de voter l'acceptation ou le refus de propositions. S'ils décident de les accepter, ils établissent un échéancier de soumission et de financement et, parfois, des critères de financement.

Un comité d'affectation du fonds est nommé afin d'examiner les propositions. Ce comité se compose de trois à cinq membres de la table ronde parmi ceux qui n'ont pas besoin de financement à ce moment-là et qui, par conséquent, n'entrent pas en conflit d'intérêts. C'est pourquoi ce comité comprend généralement des représentants de la municipalité et de l'Enterprise Foundation. Ce comité a parfois accepté des représentants de l'extérieur de la table ronde afin d'obtenir un nombre suffisant de membres.

La table ronde tout entière se prononce sur les recommandations de ce comité par voie de scrutin. L'autorisation du conseil municipal n'est pas nécessaire.

Utilisation des revenus

La table ronde bénéficie d'une grande discrétion dans la façon d'utiliser les revenus du fonds. La sélection des demandeurs admissibles au financement est régie principalement par les objectifs généraux du plan stratégique de logement, que la table ronde contribue à mettre au point. Toutefois, ces objectifs perdent graduellement de leur pertinence puisqu'ils ont été réalisés en majeure partie.

Le financement doit servir à des programmes et à des ensembles de logements desservant des ménages de la municipalité et dont le revenu ne dépasse pas 80 % du revenu médian.

Le financement accordé à des ensembles de logement est plafonné à une subvention de 15 000 dollars par logement.

Aucune restriction n'est appliquée aux types d'ensembles admissibles au financement mais, en raison de la composition de la table ronde, ce sont surtout des ensembles sans but lucratif qui reçoivent du financement.

Sommaire

Territoire :	Sante Fe, (Nouveau-Mexique)
Nom :	Community Housing Trust Fund
Population :	60 000 habitants
Début :	1992
Objectif :	Soutenir la prestation de logements et de services connexes aux particuliers et aux ménages à faible revenu.
Revenu des bénéficiaires :	Ménages dont le revenu ne dépasse pas 80 % du revenu médian du territoire.
Sources de revenus :	Revenus spécialement affectés tirés de contributions en espèces de promoteurs souhaitant des modifications réglementaires discrétionnaires.
Montant des revenus :	2,75 millions de dollars en tout tirés de revenus spécialement affectés et de petites contributions d'autres sources.
Principales caractéristiques :	Ce fonds est administré de façon singulière par deux organismes : • Le Community Housing Trust, organisme sans but lucratif non doté d'une personnalité morale, qui agit uniquement en tant qu'agent fiduciaire pour ce fonds. Il n'est pas chargé d'établir comment les revenus du fonds sont affectés. • La Sante Fe Affordable Housing Roundtable établit comment les revenus du fonds sont affectés. Cette table ronde est essentiellement une coalition des principaux organismes offrant des logements abordables et des programmes connexes. Seuls les membres de la table ronde sont admissibles au financement accordé par le fonds.
Réalisations :	Construction, restauration ou achat de 1 900 logements et aide fournie à divers services connexes.

Aucun soutien opérationnel n'est offert aux organismes membres.

Réalisations

Depuis sa création jusqu'à la fin de 1998, cette table ronde a aidé plus de 1 900 familles à faible revenu comme suit :

- construction de 366 maisons abordables par des promoteurs subventionnés avec but lucratif;
- construction de 255 maisons abordables par des promoteurs sans but lucratif;
- achat de 619 maisons à l'aide de prêts hypothécaires de second rang à faible taux d'intérêt;
- restauration de 371 maisons;
- achat ou construction de 221 logements locatifs;
- construction de 68 logements pour répondre à des besoins spéciaux, dont des logements de transition et des logements pour des adultes souffrant de maladies mentales et de troubles du développement.
- production de 30 lits dans des refuges.

La table ronde a beaucoup accru la capacité des organismes sans but lucratif de fournir des logements. Pour preuve, bon nombre de ces organismes sont devenus moins tributaires du FFL à mesure qu'ils ont amélioré leur accès à d'autres sources de financement.

La table ronde a aussi contribué à l'élaboration et au soutien de nombreux nouveaux programmes de logement : supplément au loyer, aide à la mise de fonds, autorisation accélérée des ensembles de logements abordables, aide aux locataires sous forme de dépôts en cas de dommages ou du premier mois de loyer, éducation des acheteurs de maison, ligne d'urgence reliant le propriétaire-bailleur aux locataires et autres programmes. Ses programmes d'éducation des acheteurs de maison ont aidé 2 900 familles à acheter une maison.

Ce FFL a été utilisé conjointement avec des sommes obtenues de programmes de l'État et du gouvernement fédéral, de subventions fournies par trois importantes fondations et d'autres sources publiques et privées ainsi que de prêts d'établissements de prêt traditionnels. En moyenne, les ensembles aidés ont obtenu huit dollars additionnels pour chaque dollar fourni par le FFL.

5. PROFILS DE FONDS CANADIENS ANALOGUES

Au Canada, on trouve des fonds (existants, proposés ou liquidés) pouvant être qualifiés de fonds de fiducie pour le logement (FFL), bien que ce terme n'y soit pas très répandu. Comme leurs homologues américains, ces fonds ont utilisé des sources de revenu spécialement affecté pour la production de logements abordables ou comptent le faire.

- **Social Housing Reserve** de **Saskatoon.** Créé par cette ville en 1987, ce fonds reçoit régulièrement le produit de la vente de terrains résidentiels à bâtir de la réserve foncière de Saskatoon. Ce fonds offre des subventions à divers ensembles résidentiels sans but lucratif et coopératives d'habitation, jusqu'à concurrence de 5 % des frais d'aménagement.

- **Affordable Housing Fund** de **Vancouver.** Créé par cette ville en 1993 pour remplacer le Social Housing Fund, ce fonds a pu ainsi aider un plus large éventail de logements. Depuis, ce fonds a été soutenu principalement pas des engagements triennaux du budget des investissements de la ville de Vancouver et par une partie spécialement affectée des droits d'aménagement exigés de nouveaux aménagements. Ce fonds est surtout utilisé pour offrir des subventions à des personnes à faible revenu occupant un studio.

- **Employee Housing Service Charge Fund** de **Whistler.** Créé par cette ville en 1991, ce fonds reçoit les droits exigés pour de nouveaux aménagements commerciaux, industriels et touristiques afin de soutenir la production de logements abordables. Il a été utilisé par l'organisme de logement municipal sans but lucratif pour l'achat de terrains non viabilisés vendus au secteur privé pour y bâtir des logements locatifs inférieurs au prix du marché et garantis par des ententes d'aménagement.

- **Reserve Fund for Affordable Housing** de **Banff.** Créé par cette ville en 1992, ce fonds reçoit des droits tenant lieu de la construction de logements abordables exigée des nouveaux aménagements commerciaux par le règlement municipal de zonage. Ce fonds a permis à la société de logement sans but lucratif qui l'administre de fournir des maisons inférieures au prix du marché à des propriétaires-occupants à long terme.

- **Housing Opportunity Partnership Loan Fund** de **Winnipeg.** Créé en 1997 en tant qu'organisme sans but lucratif ni personnalité morale par un comité dirigé par la chambre immobilière de Winnipeg, ce fonds bénéficie du revenu en intérêts de dépôts fonciers et du financement d'un programme de transformation de l'avoir propre. Il aide les ménages de travailleurs à faible revenu à acheter et améliorer des maisons du centre-ville.

La création de trois autres FFL est sérieusement envisagée au Canada. Aucun d'eux n'a obtenu de source de revenu spécialement affecté jusqu'à présent.

- Le **New Brunswick Housing Trust Fund** du **Nouveau-Brunswick.** La création de ce fonds est envisagée depuis le début de 1998. Les efforts déployés pour l'établir sont stimulés par l'Association of Community Living, qui supervise un comité formé de divers représentants gouvernementaux et non gouvernementaux. Tel qu'il est proposé, ce fonds s'intéressera aux besoins de logement des personnes défavorisées, et plus particulièrement à ceux des itinérants et des personnes souffrant d'un handicap mental ou physique.

- Le **Fonds dédié à l'habitation communautaire** de **Montréal.** Ce fonds a été conçu vers la fin de 1995 par la Mission communautaire de Montréal, fournisseur de services aux ménages à faible revenu. Sous la direction de ce dernier, le fonds a été baptisé en 1998, et il est géré par un conseil d'administration temporaire se composant principalement d'organismes communautaires.

Tel qu'il est proposé, ce fonds s'intéressera aux besoins des itinérants de la région urbaine de Montréal, tout en portant une attention spéciale aux jeunes dans le besoin et aux femmes en difficulté.

- L'**Edmonton Housing Trust Fund.** Ce fonds a été conçu en 1996. C'est l'Edmonton Coalition on Homelessness, coalition d'environ 30 organismes communautaires oeuvrant dans le domaine de la prestation de logements abordables ou de services connexes, qui en a promu la conception. Depuis 1998, cette coalition a collaboré avec un comité comportant des représentants du gouvernement et des constructeurs locaux. Tel qu'il est proposé, ce fonds prévoit soutenir l'achat et la production de logements pour les ménages à faible revenu.

Enfin, un FFL liquidé mérite d'être souligné, car il représente encore le meilleur FFL canadien ayant existé pour les sommes qu'il a générées.

- Le **Social Housing Reserve Fund** de **Toronto (Ontario).** Ce fonds a été établi par l'ancienne ville de Toronto en 1986 pour y déposer les compensations tenant lieu de logements versées par les promoteurs privés du centre-ville aménageant principalement des bureaux mais aussi des habitations pour favoriser la construction de logements sociaux en échange de primes de densité négociées. Ces compensations ont été suspendues au début de 1989, et ce fonds a été absorbé par le Capital Revolving Fund or Affordable Housing de la nouvelle ville. Ce fonds était principalement utilisé pour l'achat de terrains destinés à la construction d'ensembles de logements sans but lucratif dans le cadre des programmes fédéraux et provinciaux de financement alors en vigueur.

Saskatoon (SK) : Social Housing Reserve

Historique

La ville de Saskatoon a lancé sa Social Housing Reserve en 1987 grâce au produit de la vente de terrains.

Durant de nombreuses années, cette ville a conservé une importante réserve foncière dont une grande partie était constituée de terrains aménageables dans la collectivité et autour d'elle. Au départ, la réserve foncière était alimentée par des saisies pour taxes impayées, mais la ville a continué de la renflouer par l'achat de terrains. La ville a subdivisé, viabilisé et vendu des lots de cette réserve selon des prévisions de croissance quinquennales. Cette réserve fournit généralement de 40 à 50 % des lots mis en vente dans une année donnée. Du produit de la vente, 90 % est réservé à l'achat d'autres terrains vagues pour la réserve foncière et le reste est versé au fonds de réserve.

L'avenir du fonds de réserve pourrait être lié aux activités du partenariat municipal pour le logement qu'on vient de fonder.

Objectif

Ce fonds vient en aide à l'aménagement de logements sans but lucratif, conformément aux politiques de logement novatrices adoptées par la ville.

Sources de revenus

Depuis 1987, ce fonds a reçu 10 % du produit net de la vente des terrains par année. À la fin de 1998, il avait reçu presque 2 millions de dollars, soit environ 160 000 dollars par année (de 0 à 350 000 dollars selon l'année).

Au moment de sa création, le fonds a de plus obtenu 5,3 millions de dollars tirés des sommes accumulées par la vente de terrains.

Utilisation des revenus

Ce fonds offre des subventions représentant 5 % des coûts d'immobilisation admissibles des aménagements proposés. Aucun plafond de subvention n'est imposé. Les subventions sont versées lorsque l'aménagement démarre et visent, entre autres, à couvrir une partie des coûts initiaux avant l'obtention de fonds ou d'un revenu permanent d'autres sources.
Les revenus de ce fonds s'adressent aux logements neufs ou rénovés convenables et abordables pour des particuliers et des familles à faible revenu,

Sommaire

Territoire :	Saskatoon (Saskatchewan)
Nom :	Social Housing Reserve
Population :	195 000 habitants
Début :	1987
Objectif :	Augmenter l'offre de logements convenables et abordables pour les ménages à faible revenu en mettant l'accent sur les logements familiaux administrés par des organismes communautaires sans but lucratif et situés dans des quartiers délabrés du centre-ville.
Revenu des bénéficiaires :	Ménages à faible revenu, c'est-à-dire ceux dont le revenu ne dépasse pas 60 % du revenu familial moyen de cette ville.
Sources de revenus :	10 % du produit net de la vente annuelle de lots résidentiels viabilisés produits par la subdivision de terrains de la réserve foncière municipale.
Montant des revenus :	2 millions de dollars jusqu'à la fin de 1998. 5,3 millions de dollars comme fonds de démarrage tirés de la vente de terrains avant 1987.
Principales caractéristiques :	Ce fonds accorde des prêts susceptibles de remise représentant 5 % des coûts d'immobilisation d'un aménagement. Ces prêts servent à payer les frais précédant l'aménagement avant que ne soit obtenue une source de fonds ou de financement permanente.
Réalisations :	Aide fournie à presque 1 100 logements, logements sociaux construits dans le cadre de programmes fédéraux ou provinciaux de financement et, plus récemment, aide fournie à des coopératives d'habitation.

s'ajoutant au parc résidentiel et incluant, entre autres, des logements subventionnés par des programmes gouvernementaux. Au moins 30 % des revenus doivent être destinés à des ménages à faible revenu, c'est-à-dire à ceux dont le revenu ne dépasse pas 60 % du revenu familial moyen de cette ville.

En plus de ces critères généraux, on accorde la priorité aux logements suivants :

- logements situés dans certains vieux quartiers ayant besoin d'être revitalisés;
- logements familiaux;
- logements appartenant à des organismes sans but lucratif et administrés par eux;
- logements facilitant l'accession à la propriété et leur prise en charge par les résidents;
- logements intégrés à la collectivité environnante;
- logements tirant parti des ressources, des installations et des commodités existantes, y compris du patrimoine architectural;
- logements facilitant l'autonomie des résidents par la prestation d'installations et de services pertinents. Par exemple, ces installations peuvent comprendre des garderies, des cuisines communautaires et des ententes coopératives d'entretien et d'exploitation.

Les lignes directrices régissant le fonds limitent les dépenses annuelles au tiers de la réserve.

Administration

Depuis 1992, le Social Housing Advisory Committee (SHAC) de la municipalité est chargé d'examiner les demandes de financement présentées par les organismes sans but lucratif et de suggérer au conseil municipal les aménagements à financer.

Ce comité de 15 membres comprend des représentants de l'association locale des constructeurs d'habitation, de la chambre immobilière, de l'organisme de logement municipal, du conseil municipal, de la SCHL, de ministères provinciaux, de services municipaux et de divers organismes communautaires.

Réalisations

Jusqu'au début de 1999, ce fonds a offert en tout 5,5 millions de dollars de subventions pour faciliter l'aménagement d'environ 1 100 logements. Avant 1994, les sommes versées par ce fonds étaient utilisées pour aider les logements sociaux produits grâce à du financement fédéral ou provincial. Depuis la suspension de ce financement, on a principalement utilisé les subventions pour venir en aide à des coopératives d'habitation parrainnées par des organismes communautaires.

Contact

Russell Mawby
Housing Facilitator
Planning and Building Department
City of Saskatoon
Téléphone : (306) 975-7666
Télécopieur : (306) 975-7712
Courriel : russel.mawby@city.saskatoon.sk.ca

Vancouver (CB) : Affordable Housing Fund

Historique

La ville de Vancouver a établi son Affordable Housing Fund (AHF) en 1993 pour remplacer son Social Housing Fund. L'ancien fonds avait été créé en 1981 afin d'offrir des subventions d'investissement et d'acheter des terrains pour l'aménagement d'ensembles de logements sociaux produits grâce au financement fédéral ou provincial octroyé à cette époque. Le nouveau fonds a adopté un rôle un peu différent en réaction à l'abandon du financement fédéral en 1994.

La ville continue d'utiliser le financement provincial comme aide principale à l'aménagement de logements sans but lucratif pour les familles. Pour ces logements, la ville fournit des terrains obtenus en vertu de sa « politique de 20 % pour les besoins impérieux de logement ».

Objectif

L'AHF a été principalement utilisé pour fournir des subventions d'investissement à divers ensembles de logements sans but lucratif. La plupart de ces revenus ont été versés pour venir en aide à des studios à loyer modique. Dans une certaine mesure, ce fonds a aidé, au besoin, les ensembles familiaux susmentionnés.

Sources de revenus

Au fil des ans, les deux fonds ont obtenu de l'argent de diverses sources.

L'ancien fonds a obtenu des crédits du budget des investissements de la ville, d'un règlement d'assurance à la suite de l'incendie d'un ensemble résidentiel, du produit de la vente d'un terrain appartenant à la ville, des sommes versées par un programme provincial d'amélioration des quartiers et de droits tirés de permis de démolir.

Le nouveau fonds a obtenu la plupart de ses revenus d'une source de revenu spécialement affecté, c'est-à-dire de taxes d'aménagement. Parmi ses autres revenus, mentionnons des crédits budgétaires et deux sources irrégulières (droits tenant lieu de logements et contributions pour installations communautaires).

La ville mène présentement une étude sur la façon d'assumer les coûts des nouveaux services publics et des nouvelles infrastructures, y compris les logements abordables, dont ont besoin les nouveaux aménagements. Après cette étude devant se terminer à la fin de 1999, elle apportera probablement des modifications aux taxes d'aménagement et aux contributions d'installations communautaires.

Taxes d'aménagement

Au début de 1992, la ville a commencé à exiger des taxes d'aménagement pour couvrir le coût des immobilisations nécessaires pour répondre aux demandes générées par les nouveaux aménagements. En vertu d'une loi provinciale, les fonds sont réservées à certaines installations, dont aux logements de remplacement. Aux termes de cette loi, les logements de remplacement sont ceux dont ont besoin les personnes délogées par des aménagements et incapables dè trouver des logements abordables. La ville estime qu'il s'agit de studios et de logements locatifs perdus à la suite de réaménagements et de conversions de logements en copropriétés.

Les premières taxes d'aménagement sont entrées en vigueur dans la vieille partie du centre-ville. Ces taxes, qui s'élevaient à 64,50 $/m² (6 $/pi²) et étaient appliquées à toutes les utilisations, s'établissent maintenant à 65,52 $/m² (6,18 $/pi²). Dans ce quartier, la ville prévoit percevoir 43 millions de dollars en 25 ans en vertu des nouveaux aménagements permis par les nouveaux règlements de zonage. Selon de récentes révisions des règlements, environ 47 % de ces taxes serviront aux logements de remplacement.

Depuis l'imposition de ces premières taxes d'aménagement, d'autres taxes d'aménagement ont été systématiquement mises en vigueur dans six autres quartiers. Le montant des taxes et le pourcentage des taxes réservé aux logements de remplacement et à d'autres améliorations varient selon le quartier. Les taux reflètent les nouveaux aménagements prévus dans chaque quartier, le coût des améliorations publiques connexes et la capacité des nouveaux aménagements de payer les améliorations nécessaires.

La ville s'est récemment défaite de cette méthode d'imposition quartier par quartier en adoptant une nouvelle taxe d'aménagement provisoire applicable à l'ensemble de son territoire. Cette nouvelle taxe entrera en vigueur début 2000 dans tous les quartiers qui ne sont pas déjà assujettis à des taxes d'aménagement spécifiques. Les taux s'élèveront à 10,78 $/m² (1 $/pi²) pour les utilisations industrielles et à 26,91 $/m² (2,50 $/pi²) pour les installations résidentielles, commerciales ou autres. On prévoit que cette mesure provisoire restera en vigueur jusqu'à ce que la ville termine l'étude susmentionnée.

Du début 1992 au début de 1999, les taxes d'aménagement ont généré 6 millions de dollars pour les logements de remplacement. Un peu plus de 90 % de cette somme provient de la vieille partie du centre-ville.

Affectations budgétaires
Des affectations de son budget triennal des investissements, la ville a accordé à l'AHF 1 million de dollars de 1993 à 1996 et 2,5 millions de dollars de 1996 à 1999. Les fonctionnaires municipaux prévoient un engagement permanent analogue de cette source.

Compensations tenant lieu de logements
En 1998, la ville a instauré une politique appelée indifféremment la « politique de logement des ménages à revenus divers » ou « politique de 20 % pour les besoins impérieux de logement ». Comme condition préalable à l'obtention d'une autorisation de modification importante au règlement de zonage, les gros ensembles résidentiels aménagés par des promoteurs privés au centre-ville sont tenus de prévoir des terrains aptes à la construction de logements sans but lucratif représentant au moins 20 % des logements prévus dans l'aménagement. La ville a été autorisée à acquérir ces terrains à un prix inférieur au marché pour les 80 prochaines années. Elle a décidé d'acquérir ces terrains chaque fois qu'un promoteur sans but lucratif pouvait obtenir des crédits gouvernementaux.

La ville a toujours cherché à obtenir des terrains de cette façon dans le but d'établir des quartiers de ménages à revenus divers. Néanmoins, en raison des réductions de financement, la ville vient de vendre deux terrains à des promoteurs privés pour la différence entre la valeur marchande et la valeur inférieure au marché convenue. Ces deux terrains se trouvaient dans une zone destinée au logement de personnes âgées (pour lequel tout financement avait été abandonné) et étaient jugés impropres à la construction de logements familiaux (pour lesquels un financement provincial limité était encore offert). Ces deux ventes ont généré environ 2,7 millions de dollars, qui ont été déposés dans l'AHF.

Contributions pour installations communautaires
Depuis 1989, la ville oblige les ensembles résidentiels privés au centre-ville qui ont besoin d'une modification au règlement de zonage spécifique à leur terrain à verser des contributions pour les installations communautaires dont ont besoin les résidents.

En vertu d'un récent règlement municipal provisoire entré en vigueur à la fin de 1998, cette obligation a été élargie à tous les aménagements du genre dans l'ensemble de la ville. Ne sont pas touchés par cette obligation les quartiers déjà assujettis à des taxes d'aménagement spécifiques ou aux ententes prévues par la politique de 20 % pour les

Sommaire

Territoire :	Vancouver (Colombie-Britannique)
Nom :	Affordable Housing Fund
Population :	515 000 habitants
Début :	1993
Objectif :	Offrir des subventions de capital à des ensembles de logements sans but lucratif, et plus particulièrement à des studios à loyer modique.
Revenu des bénéficiaires :	Non précisé.

Sources de revenus :	Revenus tirés de trois façons :
	• revenus spécialement affectés tirés de taxes d'aménagement sur les nouveaux aménagements;
	• contributions irrégulières suivantes :
	  • compensations tenant lieu de terrains pour le logement social dans les grands réaménagements résidentiels;
	  • contributions pour les installations communautaires exigées d'ensembles résidentiels privés nécessitant une modification du zonage;
	• affectations budgétaires régulières de la ville.

Montant des revenus :	9 millions de dollars.
Principales caractéristiques :	Ce fonds tire ses revenus de taxes d'aménagement que la ville perçoit des nouveaux aménagements afin de couvrir les coûts de diverses améliorations d'immobilisations, y compris des logements abordables, rendues nécessaires en raison des nouveaux aménagements.
Réalisations :	Subventions de capital pour environ 1 000 logements sans but lucratif, dont 500 studios.

besoins impérieux de logement, car ces quartiers sont déjà soumis à d'autres obligations touchant le bien public. À l'instar de la taxe d'aménagement applicable à l'ensemble de la ville, cette mesure provisoire devrait demeurer en vigueur jusqu'à ce que l'étude susmentionnée soit terminée.

Les nouvelles contributions pour installations communautaires appliquées à l'ensemble de la ville sont imposées d'une des deux façons suivantes :

- par voie de négociation si le terrain compte au moins 4,05 hectares (10 acres) et que la demande d'aménagement nécessite qu'on remplace une utilisation industrielle par une utilisation résidentielle;
- selon un taux fixe de 32,29 $/m² (3 $/pi²) sur l'augmentation nette de la surface de plancher permise pour les autres aménagements de moindre superficie, y compris pour les demandes comportant une augmentation de la densité des utilisations existantes.

Cette obligation peut également être honorée par la prestation d'avantages non financiers directs.

Les contributions pour installations communautaires peuvent être utilisées à n'importe quelle fin et dans n'importe quel quartier jugés convenables. Jusqu'à présent, 300 000 dollars de contributions pour installations communautaires ont été utilisés pour la production de logements abordables par l'entremise de l'AHF.

Pouvoirs

Le pouvoir qui est conféré à la municipalité d'imposer des taxes d'aménagement est prévu dans la chartre de Vancouver, qui renferme des lois provinciales habilitantes propres à cette municipalité. Ce pouvoir a été inclus dans la chartre en 1990, à la demande de la municipalité. On estimait qu'il s'agissait d'une façon de compléter la politique de 20 % pour les besoins impérieux de logements et que ce pouvoir pourrait être exercé afin d'obtenir des avantages publics des principaux sites de réaménagement mais non

d'ensembles résidentiels individuels même aménagés dans le contexte d'un plan d'ensemble et d'une modification au règlement de zonage.

En vertu de cette loi, la ville peut percevoir des taxes d'aménagement pour les logements de remplacement, les parcs, les garderies, les canalisations et les autoroutes. Ces taxes doivent être imposées à tous les nouveaux aménagements rendant ces améliorations nécessaires. Des exemptions sont accordées aux logements sociaux, aux petits ensembles résidentiels et aux églises.

Le pouvoir conféré à la ville d'imposer sa politique de 20 % pour les besoins impérieux de logement est prévu dans ce règlement de zonage. Ces règlements autorisent la ville à négocier diverses conditions et divers avantages publics quand le zonage d'un terrain est modifié.

Administration

Toutes les dépenses engagées par le fonds doivent être autorisées par le conseil municipal. Le personnel du service du logement formule des recommandations à leur sujet après avoir consulté d'autres services municipaux et divers organismes sans but lucratif.

Réalisations

L'Affordable Housing Fund de cette municipalité a fourni ou engagé environ 9 millions de dollars en subventions de capital à des logements sans but lucratif. Ces sommes ont été utilisées pour venir en aide à environ 1 000 logements dans 18 ensembles. La plupart de ces sommes a été affectée à environ 500 studios dans 5 ensembles, y compris 1 ensemble comportant 50 logements destinés aux jeunes.

De plus, environ 3,7 millions de dollars ont été dépensés par l'ancien fonds (Social Housing Fund).

Contact

Jill Davidson
Senior Housing Planner
Housing Centre
Community Services Group
Téléphone : (604) 873-7670
Télécopieur : (604) 873-7064
Courriel : jill_davidson@city.vancouver.bc.ca

Whistler (CB) : Employee Housing Service Charge Fund

Historique

La municipalité de villégiature Whistler a lancé son Employee Housing Service Charge (droits pour le logement des employés) par l'adoption d'un règlement municipal en 1991. Les revenus tirés de ces droits sont déposés dans un fonds dédié à la production de logements abordables.

En tant que station de ski très courue depuis de nombreuses années, cette ville souffre d'une grave pénurie de logements abordables en raison principalement des fortes pressions de croissance d'aménagement touristique. Elle a réagi en élaborant diverses politiques visant à répondre aux besoins de logement des employés. Ces politiques ont été présentées de façon exhaustive la première fois dans la Resident Employee Accomodation Policy de 1988, mais elles ont subi de nombreuses révisions, dont la plus récente fait partie de l'Affordable Employee Housing Strategy de 1996. Les droits pour le logement des employés ont été créés dans le cadre de ces politiques.

La ville a également prévu de loger autrement les employés. Notamment, avec ses cinq plus importants employeurs, elle a établi en 1983 une société de logement sans but lucratif dans le but d'offrir des logements abordables à leurs employés. À la suite de cette mesure et d'autres efforts, la ville s'est dotée d'un parc important de logements occupés par des employés. Des ententes restreignent l'occupation des logements par les employés et prévoient parfois des prix de vente ou des loyers maximaux.

La plupart des logements ayant été produits de la sorte ne convenaient qu'à des travailleurs saisonniers et à court terme de la station de ski. Peu de logements avaient été construits pour des employés permanents, bien que certains de ces derniers aient obtenu de leur employeur une aide pour le loyer ou l'achat de leur logement.

Objectif

Les sommes recueillies grâce aux droits pour le logement des employés visent à accroître l'offre

de logements familiaux traditionnels abordables pour les employés permanents. Bien que n'étant pas officiellement indiquée dans les documents de création du fonds, cette exigence est interprétée jusqu'à présent au sens de l'offre de logements locatifs. Contrairement à la plupart des logements produits par les premiers efforts déployés, ces logements locatifs ne sont pas reliés spécifiquement aux employeurs qui y contribuent.

Sources de revenus

En vertu de ce règlement municipal, tous les nouveaux aménagements commerciaux, industriels et touristiques sont tenus d'apporter une contribution à la production de logements pour les employés. Cette contribution touche toutes les nouvelles constructions, l'agrandissement des structures existantes et les modifications d'utilisation qui créent des emplois. Les logements touristiques situés dans des résidences privées sont exonérés de cette contribution.

Au moment de son entrée en vigueur en 1991, la contribution s'élevait à 5 000 dollars par nouvel emploi. On estimait alors que cette somme suffisait à rembourser 20 % du coût public estimé pour la production des logements rendus nécessaires par la création d'emplois. Cette contribution a été régulièrement révisée. Depuis le début de 1996, elle s'élève à 5 578 dollars par nouvel emploi.

Cette contribution fixe s'applique à chaque grande catégorie d'utilisation foncière et est calculée d'après le nombre moyen d'emplois créés pour une superficie donnée. Elle s'élève donc à 112 $/m² (10,40 $/pi²) par surface hors oeuvre dans les aménagements commerciaux, à 22 $/m² (2,05 $/pi²) dans les aménagements industriels et à 1 116 dollars par chambre d'hôte dans les établissements touristiques.

Cette contribution peut être effectuée selon une des trois options suivantes : versement en espèces dans le compte municipal de réserve pour le logement des employés, production de logements d'un lit pour les employés dans les nouvelles constructions ou les logements existants ou paiement à l'avance de dix années de loyer pour les logements produits par l'organisme municipal de logement sans but lucratif. Cette dernière option est renouvelée tous les 10 ans durant 100 ans.

Au besoin, la municipalité envisagera d'autres contributions ayant une valeur équivalente. Il peut s'agir de l'affectation de terrains viabilisés ou de la prestation de logements aux travailleurs saisonniers.

Si la contribution est faite selon l'option de construction de logements, un studio indépendant ou une chambre de moins de 10 m² dans un logement traditionnel est considéré comme un logement d'un lit pour un employé. Les grandes chambres à coucher sont considérées comme ayant deux lits. Ces logements doivent être régis par des ententes qui en limitent l'occupation aux employés exerçant un emploi dans cette ville.

Pouvoirs

Ces dispositions ont été adoptées en vertu des pouvoirs spéciaux conférés par la *Resort Municipality of Whistler Act* de 1975. Ces dispositions autorisent la ville à imposer des droits aux terrains et aux améliorations destinés à des services et à des travaux municipaux.

D'autres endroits de villégiature en Colombie-Britannique se sont montrés intéressés à obtenir de tels pouvoirs, mais Whistler serait la seule collectivité ayant mis en oeuvre ce genre de programme jusqu'à maintenant.

Administration

Ces droits sont perçus par le service municipal de la construction avant la délivrance d'un permis de construire. Ils sont déposés dans un compte de réserve spécialement affecté aux logements abordables pour les employés.

La Whistler Housing Authority, organisme municipal de logement sans but lucratif fondé en 1997, est chargée d'administrer ce fonds. Cet organisme n'a utilisé le fonds que pour produire des logements locatifs, car on estime que c'est le plus important besoin présentement.

Utilisation des revenus

La méthode adoptée par les responsables comprend l'achat de terrains à aménager et leur

Sommaire

Territoire :	Whistler (Colombie-Britannique)
Nom :	Employee Housing Service Charge
Population :	9 000 habitants
Début :	1991
Objectif :	Accroître l'offre de logements familiaux traditionnels, principalement locatifs, abordables pour les employés permanents.
Revenu des bénéficiaires :	Ensemble des critères d'abordabilité établi pour chaque ensemble.
Sources de revenus :	Droits d'aménagement exigés des promoteurs d'aménagements commerciaux, industriels et touristiques qui créent des emplois.
Montant des revenus :	7 millions de dollars jusqu'à la fin de 1998.
Principales caractéristiques :	Un organisme de logement sans but lucratif utilise les revenus pour acheter des terrains à aménager qui sont ensuite vendus à des promoteurs privés à un prix inférieur au marché à condition que ces derniers y construisent des logements abordables permanents.
Réalisations :	Construction de 20 logements en rangée et achat de terrains pour d'autres aménagements.

vente à des promoteurs privés à un prix inférieur au marché, à condition que ces derniers y construisent des logements abordables permanents. La sélection des promoteurs se fait selon un processus concurrentiel d'appel d'offres. Les critères d'abordabilité sont établis en fonction de chaque aménagement et régis par des ententes de logement.

L'organisme municipal de logement s'occupe aussi de surveiller les logements pour employés à prix contrôlé construits ou produits directement en vertu de l'option de construction du règlement municipal.

Réalisations

Jusqu'à la fin de 1998, ces droits ont permis au fonds de rassembler environ 7 millions de dollars. Environ 3 millions de dollars devraient s'y ajouter en raison des éventuels aménagements que permettent les limites d'aménagement présentement autorisées.

Le fonds a permis l'achat d'un certain nombre de terrains pour des ensembles locatifs abordables. Un ensemble de 20 logements locatifs en rangée a été achevé, un autre ensemble de 14 logements est proposé et d'autres ensembles sont envisagés.

Contact

Rick Staehli
Directeur général
Whistler Housing Authority
Téléphone : (604) 905-4688
Télécopieur : (604) 932-4461
Courriel : housing@direct.ca

Banff (AB) : Reserve Fund for Affordable Housing

Historique

En 1990, la ville de Banff a établi son fonds de réserve pour soutenir les logements abordables. L'organisme chargé d'affecter les revenus du fonds se nomme la Banff Housing Corporation, organisme municipal de logement sans but lucratif fondé en 1993.

La ville de Banff est un endroit de villégiature prisé situé dans le parc national de Banff. Les fortes pressions de croissance engendrées par le tourisme et le peu de terrains disponibles pour de nouveaux aménagements ont entraîné une pénurie de logements abordables pour les nouveaux employés du secteur touristique et pour les résidents de longue date.

Depuis qu'elle a été constituée en personne morale en 1990, cette ville a utilisé ses règlements de zonage pour obliger les aménagements commerciaux à prévoir des logements abordables pour les nouveaux employés. Cette obligation perpétuait une exigence analogue établie par Parcs Canada au moment où ce ministère était responsable de ce territoire. L'ancienne politique liait la production de logements aux nouveaux emplois créés par les aménagements commerciaux et a souvent permis la production de logements convenant surtout à des travailleurs saisonniers. La politique de la ville vise maintenant à accroître le parc de logements à prix modéré pour les employés résidents permanents et ne lie pas nécessairement l'occupation aux promoteurs versant des droits.

Tableau 7 :
Droits de logement exigés des nouveaux aménagements commerciaux dans la ville de Banff

La production d'une chambre à coucher est exigée pour l'aménagement des nouveaux espaces commerciaux suivants :

Restaurants et débits de boisson	20 m² bruts
Magasins de détail	100 m² bruts
Services de soutien professionnels, financiers et administratifs	50 m² bruts
Autres services commerciaux	133 m² bruts
Institutions et utilisations gouvernementales	200 m² bruts
Entrepôts	
200 m² bruts	
Hôtels de moins de 60 chambres	10 chambres à coucher*
de 60 à 100 chambres	8 chambres à coucher*
de plus de 100 chambres	6 chambres à coucher*
Centres pour itinérants	10 logements*

Remarque :
* D'autres logements sont requis pour les restaurants, les débits de boisson, les magasins de détail et les autres superficies commerciales se trouvant dans les hôtels et les centres pour itinérants.

Objectif

L'organisme de logement a pour mandat de rendre les logements plus abordables sur ce territoire.

Sources de revenus

Tout nouvel aménagement commercial ou changement d'utilisation d'une surface commerciale existante doit s'accompagner de la construction de nouveaux logements dans les limites de la ville. Cette exigence repose sur la production d'une demi-chambre par nouvel emploi, mais elle varie selon l'utilisation commerciale et la création moyenne d'emplois de cette utilisation (voir Tableau 7). En plus de cette exigence, tout logement démoli par un aménagement commercial doit être remplacé par un nombre équivalent de chambres à coucher.

Depuis 1992, comme solution de rechange à la construction de chambre à coucher, on accepte des droits des petits ensembles comptant jusqu'à trois chambres à coucher. Ces droits s'élèvent à 15 000 dollars par chambre à coucher requise. Ces droits sont perçus par la ville avant la délivrance d'un permis de construire et sont déposés dans son fonds de réserve.

Depuis la création du fonds jusqu'à la fin de 1998, ces contributions ont généré environ 470 000 dollars.

Outre ces contributions, l'organisme de logement a reçu 300 000 dollars de fonds de démarrage de la ville et reçoit le produit de ses activités d'aménagement.

Pouvoirs

Les pouvoirs conférés à la ville d'imposer ces droits de logement aux nouveaux aménagements commerciaux sont prévus dans l'entente de constitution de la municipalité conclue entre les administrations fédérale, provinciale et municipales en 1990. Cette entente, qui précise les fonctions de planification et d'autres fonctions de la municipalité, lui confère des pouvoirs spéciaux de zonage et l'exempte de la loi provinciale Municipal Government Act.

Ces pouvoirs tiennent compte de l'emplacement unique de la ville à l'intérieur d'un parc national et ressemblent aux dispositions qu'appliquaient Parcs Canada lorsqu'ils administraient ce territoire.

Sommaire

Territoire :	Banff (Alberta)
Nom :	Reserve Fund for Affordable Housing
Population :	7 000 habitants
Début :	1990
Objectif :	Rendre les logements plus abordables dans la collectivité.
Revenu des bénéficiaires :	Ménages ayant un revenu modeste et ne pouvant se permettre d'acheter une maison au prix du marché.
Sources de revenus :	Droits tenant lieu de la construction de logements pour les nouveaux employés, droits exigés des promoteurs de nouveaux aménagements commerciaux.
Montant des revenus :	470 000 dollars tirés des droits jusqu'à la fin de 1998. 300 000 dollars en fonds de démarrage fournis par la ville.
Principales caractéristiques :	Revenus utilisés par un organisme de logement sans but lucratif pour produire des logements vendus aux familles habitant la ville depuis longtemps à un prix inférieur au marché qui permet de rembourser tous les coûts sans profit.
Réalisations :	Construction et vente de 80 logements à prix modique et construction de 30 logements additionnels en cours.

Administration et utilisation des revenus

La Banff Housing Corporation est un organisme de logement sans but lucratif régi par un conseil d'administration se composant de trois conseillers municipaux et de quatre représentants d'entreprises locales. Cet organisme est pourvu de trois employés à temps plein et de deux employés à temps partiel. Cet organisme de logement s'est d'abord efforcé de produire des logements individuels traditionnels pour propriétaires-occupants à l'intention des familles habitant la ville depuis longtemps et ayant un revenu modeste. Cet organisme produit les logements afin de les revendre à un prix qui permet de rembourser tous les coûts sans qu'il y ait de profit. Cet organisme conserve une créance hypothécaire de second rang pour s'assurer que ces logements ne sont pas revendus à la valeur du marché.

Les occupants sont sélectionnés d'après divers critères : la durée de leur résidence dans cette ville, le nombre d'enfants, le revenu et leur l'actif dont ils disposent.

Réalisations

Cet organisme a produit et vendu environ 80 logements à prix modique et construit présentement environ 30 logements.

Récemment, jusqu'à 50 logements par année ont été construits par des promoteurs d'aménagements commerciaux. L'occupation de ces logements n'est pas assujettie au revenu des occupants, mais leur superficie est généralement moindre.

Contact

Mike Bacon
Directeur
Banff Housing Corporation
Téléphone : (403) 762-1115

Randall McKay
Directeur du service d'urbanisme et d'aménagement
Ville de Banff
Téléphone : (403) 762-1215
Télécopieur : (403) 762-1101
Courriel : rpmckay@telusplanet.net

Winnipeg (MB) : Housing Opportunity Partnership Loan Fund

Historique

Le Housing Opportunity Partnership (HOP) de Winnipeg a été lancé à la fin de 1997, année où il a obtenu des fonds de démarrage et a été constitué

en organisme sans but lucratif. Cette initiative a été établie en grande partie grâce aux efforts persistants d'un comité représentant la Winnipeg Real Estate Board (WREB) (chambre d'immeuble de Winnipeg), mais aussi grâce aux suggestions et à l'appui de politiciens, de représentants du logement, de banquiers et de courtiers en immeubles de cette municipalité. Le comité a aussi reçu une subvention du programme Solutions – Maison de la SCHL.

Cette initiative est ressortie d'une présentation sur le Columbus Housing Partnership (CHP) en Ohio, présentation donnée lors d'un séminaire pour les courtiers en immeubles en 1994. Le CHP avait acheté et rénové des maisons délabrées dans les quartiers du centre-ville pour les revendre à des familles à faible revenu. Les principaux membres de ce partenariat étaient des fonctionnaires gouvernementaux, des chefs d'entreprise, des prêteurs locaux et le Colombus Board of Realtors. L'utilisation du revenu en intérêts tiré des comptes fiduciaires des courtiers en immeubles comme source de capitaux de ce partenariat mérite d'être soulignée.

Objectif

Le HOP vise à promouvoir l'accession à la propriété dans le centre-ville de Winnipeg par un programme qui achète et restaure des maisons pour les revendre à des ménages à faible revenu. Le centre-ville de Winnipeg comporte des maisons parmi les plus vieilles du Canada, et une grande partie d'entre elles sont gravement détériorées. L'initiative repose sur la croyance selon laquelle l'accession à la propriété est le fondement de la revitalisation des quartiers et devrait être encouragée de toutes les façons possibles.

Sources de revenus

Le HOP a établi un fonds de prêts renouvelables qui a obtenu des revenus de deux sources principales : le revenu en intérêts tiré des comptes fiduciaires des courtiers en immeubles et des fonds publics tirés d'un programme de transformation de l'avoir propre établi en vertu de la Winnipeg Development Agreement (WDA). Ce partenariat vise à faire augmenter ces fonds à l'aide d'autres programmes gouvernementaux et campagnes de collecte de fonds.

Le Manitoba considère cette initiative comme un projet pilote de trois ans. C'est pourquoi aucune de ces sources de revenu ne peut être considérée garantie pour l'instant.

Le gouvernement manitobain perçoit des intérêts sur tous les dépôts immobiliers effectués dans des comptes fiduciaires de courtiers en immeubles. Il a tiré environ 150 000 à 300 000 dollars en intérêts de ces dépôts ces dernières années, selon le niveau d'activité immobilière et les taux d'intérêt des dépôts à court terme. Avant l'établissement du HOP, une petite partie du revenu en intérêts était réservée à l'éducation des courtiers en immeubles, mais la majeure partie était versée dans les recettes générales de la province. Pour les trois années que durera le projet pilote, les programmes d'éducation continueront d'être financés environ dans la même mesure, ce qui laisse au HOP la plupart des revenus en intérêts.

Le programme de transformation de l'avoir propre est l'un des programmes administrés par Développement des ressources humaines Canada en vertu de l'entente WDA. Cette entente a été signée en 1995 par les administrations fédérale, provinciale et municipale. Elle permet la mise en commun de 75 millions de dollars devant être utilisés sur cinq ans pour l'expansion communautaire et économique dans la ville de Winnipeg.

Une restriction est appliquée à l'utilisation des fonds de la WDA. Les fonds peuvent être utilisés pour la restauration de maisons mais non pour leur achat. Par conséquent, les achats initiaux effectués par le HOP doivent être financés autrement. Toutefois, le produit de la revente de maisons restaurées à l'aide des fonds de la WDA peut être affecté à l'achat de maisons.

Le HOP a reçu 129 000 dollars en 1997 et 90 000 dollars en 1998 de l'intérêt généré par les dépôts immobiliers et un engagement de 500 000 dollars durant trois ans à partir de 1997 du programme de transformation de l'avoir propre de la WDA. La WREB lui a également versé une contribution de 25 000 dollars comme fonds de démarrage.

Pouvoirs

Aux termes des lois du Manitoba, les revenus en intérêts tirés de dépôts immobiliers ne peuvent servir qu'aux programmes d'éducation des courtiers en immeubles. À la suite des pressions exercées par la WREB, la *Real Estate Brokers Act* a été amendée au milieu de 1985 pour qu'on puisse affecter les revenus en intérêts à des initiatives sans but lucratif favorisant l'accession à des propriétés abordables et la revitalisation des quartiers.

Dans les pressions qu'elle a exercées pour faire modifier cette loi, la WREB a souligné que les fonds convenaient plus particulièrement à une méthode d'établissement de logements abordables axée sur le marché, car ils étaient issus d'activités immobilières.

Administration

Le HOP est un organisme indépendant sans but lucratif et géré par un conseil d'administration de onze membres, dont l'ancien président de la WREB, le fondateur de Habitat for Humanity à Winnipeg et des représentants de la SCHL et des domaines de l'urbanisme, des institutions bancaires, de l'assurance, de l'immobilier, du marketing et du droit. Il ne compte aucun représentant des administrations provinciale et municipale.

Le HOP est administré par deux employés à temps plein soutenus par les ressources de la WREB. Un employé s'occupe des demandeurs et l'autre, des propriétés.

Utilisation des revenus

Le HOP est un fonds de prêts renouvelables qui doivent être utilisés pour l'achat et la restauration de maisons, qui sont ensuite vendues à des ménages à faible revenu. Le produit de la vente doit être recyclé de façon à répéter ce processus, l'objectif étant de vendre les maisons à un prix qui permet d'en rembourser l'achat et la rénovation.

Pour réduire les coûts au minimum, le HOP achète les maisons au comptant. Ainsi il élimine les frais qu'entraînent l'obtention et la responsabilité d'un prêt hypothécaire. L'utilisation d'une forme de financement n'est pas exclue par la suite.

On prévoyait que ce processus fonctionnerait dans le centre-ville de Winnipeg, car les maisons y sont très peu dispendieuses par rapport au reste du pays. Ce programme vise un prix de vente final d'environ 40 000 à 50 000 dollars, car on prévoyait acheter les maisons de 30 000 à 35 000 dollars et les rénover pour un coût de 10 000 à 15 000 dollars.

Le HOP a établi un processus d'examen et de sélection des acheteurs. Les acheteurs doivent respecter toutes les dispositions de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH) touchant le Programme d'assurance-prêt (SCHL) pour accédants à la propriété. Ces acheteurs de maison doivent avoir le revenu nécessaire pour être admissibles à un prêt hypothécaire de 95 % de la valeur marchande et s'engager à demeurer propriétaires au moins trois ans. On privilégie généralement les candidats habitant le territoire et les familles au détriment des célibataires.

Dans la mesure du possible, on incite les acheteurs à effectuer une mise de fonds en travail en ce qui touche la restauration. Cette mise de fonds en travail effectuée par les acheteurs ou des corps de métier bénévoles est acceptée jusqu'à concurrence de la moitié de la mise de fonds (5 %) exigée aux termes de la LNH.

Réalisations

Le HOP est l'une des nombreuses initiatives entreprises pour stabiliser et, en bout de ligne, revitaliser le centre-ville de Winnipeg.

Les premières maisons ont été achetées au printemps de 1998, et on est en train de les restaurer en vue de les revendre à des personnes à faible revenu.

Le HOP a acheté et rénové deux maisons et vient d'en acheter une autre. Les deux maisons rénovées sont offertes au prix de 50 000 dollars, et il en a coûté 16 000 dollars et 20 000 dollars respectivement pour les rénover. Pour la troisième maison, le HOP tente pour la première fois de trouver un acheteur capable d'effectuer une mise de fonds en travail.

Sommaire

Territoire :	Winnipeg (Manitoba)
Nom :	Housing Opportunity Partnership Loan Fund
Population :	620 000 habitants
Début :	1997
Objectif :	Favoriser l'accession à la propriété dans le centre-ville par l'acquisition et la restauration de maisons abordables en vue de les revendre à des ménages à faible revenu.
Revenu des bénéficiaires :	Ménages à faible revenu, terme qui n'est pas défini mais qui signifierait ceux qui cherchent des logements de la limite inférieure du marché.
Sources de revenus :	Revenus tirés principalement de deux sources permanentes pour la durée du projet pilote de trois ans : • revenus spécialement affectés tirés de l'intérêt de comptes fiduciaires de courtiers en immeubles; • fonds publics tirés d'un programme de transformation de l'avoir propre.
Montant des revenus :	574 000 dollars jusqu'au milieu de 1999.
Principales caractéristiques :	L'établissement du fonds a été conçu et stimulé par la Winnipeg Real Estate Board. Il est administré par un organisme indépendant sans but lucratif. Il s'agit d'un fonds de prêts renouvelable. Les maisons seront revendues à un prix permettant d'en rembourser les coûts d'achat et de rénovation. Le produit de la revente sera utilisé pour acheter et rénover d'autres maisons. Ce processus tire parti du prix modique des maisons dans le centre-ville de Winnipeg. Les coûts seront réduits par l'achat des maisons au comptant. On encouragera autant que possible les acheteurs à effectuer une mise de fonds en travail.
Réalisations :	Achat de trois maisons, dont deux sont rénovées et mises en vente.

Contact

Peter Squire
Directeur des affaires publiques
Winnipeg Real Estate Board
Téléphone : (204) 786-8854
Télécopieur : (204) 783-9447

Nouveau-Brunswick : Affordable Housing Trust Fund

Historique

On a recommandé l'établissement d'un FFL au Nouveau-Brunswick et produit un premier rapport sur certains de ses principaux aspects à l'intention du gouvernement provincial.

L'idée a été suggérée par le Committee on Shared Equity Housing du New Brunswick. Ce comité a été créé en janvier 1997 en réponse aux demandes d'organismes de personnes handicapées réclamant qu'il y ait plus de logements abordables et accessibles pour ces personnes. Puisqu'une grande partie des personnes handicapées sont pauvres, l'abordabilité constitue un obstacle de taille à leur intégration et à leur participation à la collectivité.

Ce comité est coprésidé par un représentant du ministère provincial du logement et par l'Association du Nouveau-Brunswick pour l'intégration communautaire, organisme sans but lucratif au service des personnes atteintes d'un handicap mental. Il comprend aussi des représentants d'autres ministères provinciaux et de la SCHL, d'organismes de services et de logement sans but lucratif, de l'association provinciale des constructeurs d'habitation, du milieu financier et d'autres organismes voués aux personnes handicapées.

Ce comité a pour mandat d'examiner les possibilités de logement avec participation à la mise de fonds pour répondre aux besoins des personnes handicapées mais aussi aux besoins en logements abordables des autres résidents de cette province.

Par logements avec participation à la mise de fonds, on entend des logements abordables construits ou achetés en vertu d'ententes de coopération ou de partenariat qui rassemblent des ressources financières et non financières de diverses sources gouvernementales et non gouvernementales.

L'établissement d'un FFL au Nouveau-Brunswick était l'une des principales recommandations du Committee on Shared Equity Housing. On estimait que l'établissement d'un FFL jouerait un rôle central dans la mise en oeuvre de logements avec participation à la mise de fonds dans cette province.

Le Housing Trust Fund Project Committee, créé au début de 1998, a mis au point le concept initial de ce FFL. Grâce à une subvention du programme Solutions – Maison de la SCHL, ce comité a examiné les sources possibles de revenu, les bénéficiaires cibles, les lignes directrices de financement et divers autres aspects de l'éventuel FFL. Ce comité, qui est coordonné par l'ANBIC, comprend des représentants du ministère provincial du logement, du bureau provincial de la SCHL de même que de coopératives et d'organismes sans but lucratif locaux.

Les travaux du comité ont été présentés dans un rapport au début de 1999. Ce rapport a été présenté pour que le gouvernement provincial l'examine, mais cet examen a été retardé par une élection provinciale. Les paragraphes qui suivent résument les principales conclusions et recommandations du rapport.

Objectif

Le FFL proposé est envisagé comme un moyen de stimuler la collecte de revenus de diverses sources et l'établissement de partenariats dans les collectivités locales en vue de produire des logements abordables.

Tel qu'il est recommandé, ce FFL répondrait d'abord aux besoins de logement des personnes handicapées et viendrait en aide à des personnes et à des familles éprouvées, y compris à des sans-abri.

Sources de revenus

Ce comité recommande que le gouvernement provincial affecte au FFL au moins 5 millions de dollars par année.

Plusieurs sources de revenu spécialement affecté ont été envisagées. À l'exception des revenus de loteries, ces sources touchent des activités immobilières, dont les suivantes :

- impôts fonciers;
- taxes de cession immobilière;
- droits d'enregistrement de biens immobiliers;
- droits d'enregistrement de biens personnels.

De ces sources, le comité recommande l'adoption d'une ou plusieurs des trois options suivantes :

- Imposer un prélèvement de taxe de 0,02 $/100 $ de la valeur imposable aux propriétés résidentielles et non résidentielles (à l'exclusion des propriétés appartenant au gouvernement). Ce prélèvement générerait environ 4,4 millions de dollars. Le comité privilégie cette option, car elle répartirait les coûts sur tous les propriétaires de cette province tout en ayant une faible incidence sur leurs contributions fiscales. Par exemple, le propriétaire d'un immeuble évalué à 100 000 dollars verserait 20 dollars par année au FFL.

- Imposer aux vendeurs une taxe de cession immobilière de 0,25 % du prix de vente et un prélèvement de taxe de 0,01 $/100 $ de la valeur imposable aux propriétés résidentielles et non résidentielles (à l'exclusion des propriétés appartenant au gouvernement). Cette option permettrait de tirer des revenus de l'achat et de la vente de biens immobiliers en imposant aux vendeurs le même droit de cession immobilière qu'on impose aux acheteurs. Par exemple, le vendeur d'un immeuble évalué à 100 000 dollars verserait 250 dollars au FFL. Sur la base des données récentes concernant les revenus générés, l'imposition du droit de cession immobilière aux vendeurs permettrait de percevoir entre 2,6 et 2,9 millions de dollars, alors que l'impôt foncier ne permettrait de prélever que 2,2 millions de dollars.

- Réserver 5 millions de dollars par année des recettes de loteries. Cette option respecterait la façon dont d'autres fonds fiduciaires provinciaux sont alimentés et pourrait être

plus facile à mettre en oeuvre que les autres options. Le principal précédent est l'Environmental Trust Fund, fonds fiduciaire provincial établi par une loi en 1990. Ce fonds puise dans les recettes de loteries afin de conserver, de protéger et d'améliorer les ressources naturelles et environnementales de cette province.

Le comité s'attend à ce que le FFL obtienne des contributions financières ou non financières de donateurs privés. Pour stimuler ces contributions, il recommande que le FFL soit autorisé à émettre des reçus aux fins de l'impôt. Le mécanisme d'émission de ces reçus n'a pas été examiné.

Le comité recommande aussi que ce FFL trouve des façons d'aider les familles comptant un membre handicapé à se procurer un logement permanent. Pour ce faire, on pourrait obtenir une contribution financière pour un ensemble de logements financé en partie par un FFL ou octroyer l'ensemble au FFL, qui le réserverait aux personnes handicapées.

Administration

Le comité n'a pas examiné l'ancienne structure organisationnelle du FFL. Il a toutefois remarqué que deux principales options s'offriraient : un organisme sans but lucratif ou un conseil d'administration créé par voie législative.

Peu importe l'option retenue, la principale recommandation de ce comité est qu'une large représentation de la collectivité participe à la gestion du FFL. Il recommande particulièrement l'inclusion de représentants d'organismes voués aux personnes handicapées, de coopératives d'habitation, d'organismes sans but lucratif, de l'association des constructeurs d'habitations, du milieu financier, d'organismes de lutte contre la pauvreté, de la SCHL et du ministère provincial responsable du logement.

Utilisation des revenus

Le comité recommande que le FFL proposé cible ses bénéficiaires pour qu'il utilise au mieux ses maigres ressources. Il recommande particulièrement que le fonds réponde aux besoins de logement des personnes suivantes :

- personnes handicapées de moins de 65 ans;
- personnes défavorisées (principalement de 45 à 60 ans), y compris des célibataires sans-abri;
- autres personnes et familles défavorisées et éprouvées.

Ces recommandations visent en partie à remplacer les programmes fédéraux ou provinciaux de logement social qui répondaient principalement aux besoins de logement des familles et des personnes âgées.

On accordera la priorité aux personnes handicapées. Comme nous l'avons mentionné, les préoccupations au sujet de la pénurie de logements abordables et accessibles pour ce groupe de personnes ont stimulé la formulation de ces recommandations.

Les bénéficiaires du FFL devraient être assujettis à certains critères d'admissibilité touchant leur revenu.

Le comité recommande qu'un large éventail de demandeurs soient admissibles au financement :

- particuliers (et surtout ceux se trouvant dans les populations ciblées ou leurs représentants);
- organismes de logement sans but lucratif;
- autres associations de logement sans but lucratif;
- promoteurs avec but lucratif;
- municipalités.

Le comité suggère divers critères d'admissibilité au financement, et plus particulièrement les suivants :

- favoriser et faciliter l'intégration des bénéficiaires cibles à la collectivité;
- fournir des logements de coût ou de loyer raisonnable;
- offrir aux bénéficiaires des possibilités d'accession à la propriété;
- soutenir les organismes locaux de logement sans but lucratif;
- fournir des mises de fonds et du financement à effet de levier;

Sommaire

Territoire :	Nouveau-Brunswick
Nom :	Affordable Housing Trust Fund
Population :	750 000 habitants
Objectif :	Stimuler la collecte de fonds de diverses sources publiques et privées et l'établissement de partenariats dans les collectivités locales en vue de produire des logements pour les bénéficiaires suivants : • personnes handicapées en premier lieu; • autres personnes et familles défavorisées éprouvées, y compris les sans-abri.
Revenu des bénéficiaires :	Pas encore précisé.
Sources de revenus :	Utilisation recommandée d'une ou plusieurs sources de revenu spécialement affecté parmi les suivantes : • imposition d'une taxe aux propriétés résidentielles et non résidentielles; • droit de cession immobilière imposé aux vendeurs; • contributions de recettes de loteries.
Montant des revenus :	Objectifs de 5 millions de dollars par année.

- établir des partenariats et faire participer le secteur privé;
- offrir un soutien communautaire ou local à des ensembles spécifiques;
- offrir aux bénéficiaires des ensembles un accès aux services dont ils ont besoin;
- contribuer à équilibrer la répartition du financement dans l'ensemble de la province;
- desservir des personnes à très faible revenu.

Le comité recommande qu'on accorde la priorité au maintien et au renforcement des capacités des organismes sans but lucratif, car ces derniers se sont montrés intéressés à produire des logements pour les personnes défavorisées et sont capables de le faire.

Il recommande que le financement offert par le FFL s'applique à une vaste gamme d'activités soutenant la production de logements abordables, y compris des logements permanents, locatifs et pour accédants à la propriété. Parmi les activités admissibles qu'il recommande, mentionnons les suivantes :

- construction de logements;
- acquisition, restauration et/ou rénovation de logements;
- conversion de propriétés non résidentielles en propriétés résidentielles;
- achat de terrains;
- amélioration de logements éliminant les obstacles à leur accès;
- aide à l'accession à la propriété;
- aide fournie aux demandeurs pour l'élaboration de projets.

Le comité recommande que les principales méthodes de financement soient sous forme de subventions et de prêts susceptibles de remise selon certains plafonds préétablis. Il estime qu'il s'agit d'une façon de réduire au minimum l'administration courante. Les prêts susceptibles de remise ne seraient recouvrés que si les logements financés cessent de répondre aux lignes directrices du FFL.

Il déconseille au FFL d'offrir des subventions ou un supplément au loyer permanents.

Contact

Ken Pike
Directeur des affaires juridiques et sociales
New Brunswick Association for Community Living
Téléphone : (506) 634-7022

Montréal (Qc): Fonds dédié à l'habitation communautaire de Montréal

Historique

Le Fonds dédié à l'habitation communautaire de Montréal a été constitué en organisme sans but lucratif au printemps de 1998. Il est dirigé par un conseil d'administration de douze membres issus principalement d'organismes communautaires de la région de Montréal et reçoit l'aide d'environ 60 autres organisations de cette région.

Le fonds pourrait être un organisme provisoire. Il a été établi dans le but de créer un FFL sans nécessairement viser l'administration de ce dernier. Le conseil d'administration admet que l'obtention d'une source de revenu spécialement affecté jouerait un rôle décisif dans la détermination de la nature et de l'administration du FFL, en particulier si cette source provenait de l'administration municipale ou provinciale.

La Mission communautaire de Montréal a joué un rôle prépondérant dans la mise au point de ce fonds. La Mission est un service d'action sociale de l'Église unie du Canada qui aide les ménages à faible revenu de diverses façons depuis 1910 et offre des logements depuis le début des années 1980. La possibilité de l'établissement d'un FFL a été exprimée la première fois à la fin de 1995 en raison de l'abandon du financement fédéral. Depuis 1996, une série de séminaires et d'ateliers estivaux à l'Université de Concordia ont joué un rôle important dans l'élaboration du concept du FFL. Ceux de 1997, qui ont rassemblé la plupart des principaux intervenants du secteur de l'habitation de Montréal, ont particulièrement contribué à la mise en place du concept.

Objectif

Tel qu'il est proposé, le fonds s'adressera aux sans-abri tout en accordant une attention particulière aux jeunes gens dans le besoin et aux femmes en difficulté. Selon les études, ces deux groupes de personnes sont ceux qui ont le plus de mal à trouver des logements décents, car on leur accorde peu d'attention en cette période de restrictions budgétaires.

Sources de revenus

Diverses sources de revenu ont été dégagées, mais aucune décision ni aucun engagement n'ont été pris. Parmi les sources envisagées, mentionnons une surtaxe sur les droits d'enregistrement de documents hypothécaires et une surtaxe sur le droit de mutation en vigueur, type de droit de cession immobilière qui n'est imposé qu'aux immeubles évalués à plus de 250 000 dollars. On envisage aussi une surtaxe sur la location des voitures, les chambres d'hôtels et les frais de copropriété.

Pouvoirs

Pour établir ce FFL, on devra probablement adopter une loi provinciale l'autorisant.

On trouve au moins deux autres précédents comme source de revenu spécialement affecté ailleurs au Québec. Le Service de transport communautaire et urbain de la ville de Montréal (STCUM) obtient 0,01 $ du litre d'essence vendu sur le territoire qu'il

Sommaire

Territoire :	Communauté urbaine de Montréal, Québec
Nom :	Fonds dédié à l'habitation communautaire de Montréal
Population :	3,4 millions d'habitants
Objectif :	Fournir de l'aide au logement des sans-abri en portant une attention particulière aux jeunes gens dans le besoin et aux femmes en difficulté.
Revenu des bénéficiaires :	Pas encore précisé.
Sources de revenus :	Diverses sources de revenu envisagées, mais aucune recommandation spécifique.
Montant des revenus :	Pas encore précisé.

dessert et un droit sur les plaques d'immatriculation. Le Fonds d'aide à l'action communautaire autonome (FAACA), qui est un fonds provincial, reçoit 5 % du produit net des casinos de Loto-Québec afin d'offrir une aide financière à l'établissement d'organismes communautaires et sans but lucratif.

Contact

Paula Kline
Secrétaire
Fonds dédié à l'habitation
communautaire de Montréal
Téléphone : (514) 844-9128
Télécopieur : (514) 844-0067
Courriel : montrealmission@qc.aibn.com

Edmonton (AB) : Edmonton Housing Trust Fund

Historique

L'Edmonton Housing Trust Fund est en train de se former. Cette initiative a été déclenchée par un atelier sur les FFL parrainé par l'Université Concordia au milieu de 1997, mais avait préalablement été mise de l'avant par l'Edmonton Coalition on Homelessness (ECOH), coalition d'environ 30 organismes communautaires qui s'occupent de l'abordabilité des logements depuis de nombreuses années.

Depuis le début de 1998, l'ECOH collabore avec un comité directeur à l'élaboration d'un modèle fonctionnel du FFL proposé. Ce comité comprend des représentants de la province et de la ville, de l'organisme de logement public de cette région urbaine et de l'association municipale des constructeurs d'habitations. Leurs travaux ont été financés par une subvention du programme Solutions – Maison de la SCHL. Des fournisseurs de logement social et des représentants des secteurs privé, public et sans but lucratif ont participé à leurs travaux.

Objectif

Le FFL proposé vise l'établissement de nouveaux mécanismes et sources novateurs de financement pour l'achat et la production de logements communautaires pour les ménages à faible revenu.

Sources de revenus

Tel qu'il est proposé, ce FFL devrait être alimenté de diverses sources. Le comité envisage l'obtention de revenus des principales sources suivantes :

- revenus des loteries provinciales par l'entremise de son programme de subventions locales;
- droits de cession immobilière imposés par la province;
- contributions de la ville pouvant être tirées d'économies réalisées par de nouvelles ententes de partage des coûts du logement avec la province.

À ce jour, le fonds a obtenu 10 000 dollars pour son fonctionnement de l'Edmonton Inner City Housing Society et une contribution de 50 000 dollars pour sa réserve d'une fondation privée.

Pour couvrir les frais administratifs, la province impose des droits de cession immobilière. On prévoit qu'il faudra adopter une loi pour rehausser ou réaffecter les droits.

D'autres sources de revenu seront envisagées dont, peut-être, des fondations privées et le budget provincial de logement.

Présentement, le comité directeur compte obtenir un engagement permanent d'environ 2 millions de dollars par année.

Administration

Le comité directeur examine encore les divers modèles administratifs qui pourraient être utilisés. À l'heure actuelle, ses membres préféreraient un FFL administré par du personnel administratif à temps plein et surveillé par un conseil d'administration comportant des membres du secteur privé et d'organismes gouvernementaux et communautaires.

Utilisation des revenus

Le comité directeur prévoit que ce fonds viendra en aide à un large éventail d'ensembles et de programmes. En général, il cherchera à répondre aux lacunes du marché du logement que ne comblent pas les secteurs public ou privé.

Sommaire	
Territoire :	Edmonton (Alberta)
Nom :	Edmonton Housing Trust Fund
Population :	770 000 habitants
Objectif :	Fournir une aide financière pour l'achat et la production de logements communautaires pour les ménages à faible revenu, et en particulier pour les itinérants et les personnes dont les besoins sont les plus pressants.
Revenu des bénéficiaires :	Ménages dont le revenu ne dépasse pas 80 % du revenu médian du territoire.
Sources de revenus :	On envisage de recommander une ou plusieurs des sources suivantes : • revenus de loteries provinciales; • droits de cession immobilière; • contributions de la ville pouvant être tirées d'économies réalisées par de nouvelles ententes de partage des coûts du logement avec la province.
Montant des revenus :	Objectif de 2 millions de dollars par année.

L'objectif visé est de répondre à de nombreux besoins de logement, dont l'accession à la propriété, l'obtention d'un logement locatif et l'établissement de logements de transition ainsi que de logements supervisés pour les personnes âgées, les personnes souffrant d'un handicap physique et les personnes ayant des besoins spéciaux.

Seuls les particuliers ou les ménages dont le revenu ne dépasse pas 80 % du revenu médian du territoire seront admissibles à l'aide financière, mais on mettra de plus l'accent sur les itinérants et les personnes dont les besoins sont les plus pressants.

Parmi les activités qui pourraient être admissibles au financement, mentionnons les suivantes :

- achat de terrains et d'immeubles;
- restauration, construction et conversion de logements non résidentiels en logements résidentiels;
- aide technique et création de capacités relatives aux logements abordables;
- aide aux frais d'exploitation.

Les revenus seront surtout utilisés pour venir en aide à des organismes sans but lucratif et non gouvernementaux, mais des promoteurs publics et privés produisant des logements abordables pourraient aussi être admissibles à l'aide financière.

Tel que le fonds est proposé actuellement, les ensembles financés devront demeurer abordables pour les ménages visés durant au moins 15 ans.

On imposera des limites aux loyers et aux prix qui pourront être demandés durant cette période.

Contact

Debbie Saidman
Directrice
Edmonton Housing Trust Fund
Téléphone : (780) 420-6161 x352
Télécopieur : (780) 426-6854

Toronto (ON) : Social Housing Reserve Fund

Historique

L'ancienne ville de Toronto a établi son Social Housing Reserve Fund en 1986 pour y déposer les compensations tenant lieu de logements versées en échange de primes de densité négociées. Ces compensations ont été suspendues au début de 1989, et ce fonds a été absorbé par le Capital Revolving Fund or Affordable Housing de la nouvelle ville.

La ville a utilisé des primes de densité pour inciter de nombreux grands aménagements de bureaux au centre-ville à soutenir le logement social de 1982 à 1988. Au départ, l'aide était fournie sous forme de terrains pour l'aménagement de résidences au centre-ville mais, dès le début de 1986, on a accepté des paiements en espèces tenant lieu de logements, car il devenait de plus en plus difficile de trouver des terrains convenables. Ces paiements sont devenus la principale source d'aide au logement social.

L'utilisation de primes de densité négociées pour les aménagements commerciaux a cessé à la fin de 1988 ou au début de 1989 pour deux raisons. Le ralentissement économique a stoppé presque toute la construction de grands aménagements commerciaux dans cette ville. La ville a également suspendu le recours aux primes de densité négociées pendant qu'elle revoyait ses méthodes d'attribution de primes et les politiques de planification de son nouveau plan officiel.

L'examen de l'attribution des primes de densité a été déclenché en grande partie par la réaction du public à l'aménagement se produisant durant la surchauffe économique de la fin des années 1980. Le public estimait que les aménagements étaient trop massifs et anarchiques et que l'attribution de primes de densité était une façon mercantile d'aborder l'aménagement et allant à l'encontre des procédures et des politiques autorisées.

Le nouveau plan officiel, adopté en 1991, mettait l'accent sur le respect de pratiques et de règlements clairs et uniformes. Entre autres objectifs, ce plan visait l'établissement d'immeubles de formes et de hauteurs prévisibles, le traitement équitable de tous les promoteurs et la simplification du processus d'autorisation. Ces nouvelles politiques restreindront beaucoup l'utilisation éventuelle de primes de densité négociées dans cette ville.

Objectif et utilisation des revenus

Les primes de densité négociées permettaient d'obtenir des terrains convenant à des ensembles de logement sans but lucratif, soit directement par le don de terrains soit indirectement par l'achat de terrains à l'aide des paiements en espèces tenant lieu de logements. À cette époque, des programmes fédéraux et provinciaux finançaient pareils ensembles, mais ce financement reposait sur des plafonds de coûts d'immobilisation qui n'étaient pas réalistes compte tenu du prix élevé des terrains à Toronto. Pour pouvoir réaliser ces ensembles au centre-ville, il fallait obtenir des terrains à un prix réduit.

Les revenus ont également été utilisés dans une certaine mesure pour couvrir les droits initiaux jusqu'à ce que les fournisseurs de logement sans but lucratif puissent obtenir un prêt hypothécaire.

De 1993 à 1998, période où aucun financement fédéral à la construction n'était offert, le fonds a été administré par l'organisme municipal de logement sans but lucratif, et une petite partie de ces revenus couvraient certains de ses frais de fonctionnement.

Sources de revenus

Les contributions en espèces étaient obtenues en vertu d'ententes d'aménagement négociées à la suite de demandes d'aménagement de bureaux nécessitant un changement de zonage. Par ce processus, la ville autorisait la construction d'immeubles générateurs de revenus additionnels d'une superficie supérieure aux limites autorisées en échange d'une aide au logement sans but lucratif et d'autres installations publiques.

Le processus permettant d'établir les règles de cet échange a évolué. Au début, l'augmentation de densité était négociée pour chaque aménagement et accordée pour un ensemble indifférencié et complet d'installations et d'autres considérations. Au début de 1986, la ville a adopté des règles explicites pour déterminer cette échange. Par la suite, la valeur de la superficie commerciale additionnelle reposait sur sa valeur actuelle nette, et le montant additionnel était lié d'une façon ou d'une autre au coût de production des installations publiques fournies par l'aménagement commercial.

En ce qui touche l'aide au logement sans but lucratif, la superficie commerciale additionnelle était fournie à environ deux fois la valeur de la contribution en logements. Plus précisément, 56 m^2

Sommaire

Territoire :	Ancienne ville de Toronto (Ontario)
Nom :	Social Housing Reserve Fund
Population :	650 000 habitants
Début :	1986
Objectif :	Obtenir des terrains pour l'aménagement de logements sans but lucratif à l'aide du financement offert par des programmes provinciaux et fédéraux à cette époque.
Revenu des bénéficiaires :	Non précisé (régi par des critères fédéraux de financement).
Sources de revenus :	Droits tenant lieu de terrains fournis par les promoteurs d'aménagements commerciaux au centre-ville en échange de primes de densité négociées dans le cadre de demandes de modification du zonage.
Montant des revenus :	Presque 19 millions de dollars jusqu'en 1988.
Principales caractéristiques :	L'utilisation de primes de densité négociées a cessé à la fin de 1988 en raison du ralentissement économique et de l'opposition du public aux grands aménagements. À compter de 1982 et jusqu'à ce que soient acceptés les droits tenant lieu de logement, la ville a de plus obtenu 49 logements et des terrains pouvant recevoir 2 000 logements sans but lucratif. Ce programme représente la source de revenu local spécialement affecté la plus productive pour des logements abordables jamais utilisée au Canada.
Réalisations :	Aucune comptabilisation exhaustive de l'utilisation du fonds n'a été faite. Le financement a servi principalement à l'achat de terrains à aménager et à l'attribution de subventions d'aménagement de logements sans but lucratif. 9,9 millions de dollars (intérêts compris) ont également été versés au Capital Revolving Fund for Affordable Housing de Toronto.

(600 pi²) de superficie commerciale étaient fournis en échange de 45 000 dollars de terrain ou de droit, ce qui équivalait à la valeur de la superficie nécessaire pour un logement sans but lucratif à cette époque. La superficie additionnelle donnée par rapport à la valeur du logement était nécessaire pour obtenir la contribution volontaire des promoteurs.

Pouvoirs

Ce processus a été autorisé par l'article 36 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* de 1983 (Ontario). En vertu des révisions apportées à cette loi en 1989, cet article est devenu l'article 37. Aux termes de cette loi, toutes les municipalités ontariennes sont autorisées à adopter des règlements de zonage permettant l'échange volontaire de primes de densité et de hauteur en contrepartie d'avantages publics, appelés installations et services, fournis par les promoteurs. L'ancienne ville a réussi à obtenir un éventail d'avantages en plus de terrains et de fonds pour le logement social.

Réalisations

L'attribution de primes de densité négociées par Toronto a profité d'une période de forte croissance dans les années 1980. Elle constitue l'utilisation soutenue la plus réussie de primes de densité au Canada et aux États-Unis.

Des ententes d'aménagement ont été négociées pour 21 aménagements commerciaux au centre-ville durant cette période. Par ce processus, on a utilisé les densités accrues pour obtenir des terrains au centre-ville pouvant accueillir environ 2 000 logements sans but lucratif, des versements tenant lieu de logements atteignant presque 19 millions de dollars et 49 logements cédés à des prix respectant les plafonds du logement sans but lucratif établis par le gouvernement.

Durant cette période, on a utilisé un processus analogue pour produire des logements sans but lucratif au moyen de la planification soignée de

trois grands aménagements résidentiels. Comme objectif général qui ne s'est pas réalisé toutefois, la ville a tenté d'obtenir suffisamment de terrains pour produire environ 30 % des logements en tant que logements sans but lucratif. Dans ces quartiers, elle a obtenu 2 millions de dollars et des terrains pour 1 640 logements sans but lucratif.

Contact

Greg Suttor
Agent d'élaboration de politiques
Department of Community and
Neighbourhood Services
Ville de Toronto
Téléphone : (416) 397-5810
Télécopieur : (416) 392-8492
Courriel : gsuttor@metrodesk.metrotor.on.ca

6. PROFILS D'AUTRES FONDS CANADIENS POUR LE LOGEMENT

Quelques fonds locaux ont été établis récemment au Canada pour soutenir la production de logements abordables. Il ne s'agit pas de fonds fiduciaires pour le logement au sens propre, car ils ne reposent pas sur une source permanente de revenu spécialement affecté. Néanmoins, ils méritent d'être soulignés, car ils montrent d'autres façons de rassembler des sommes pour produire des logements abordables.

- **Montréal (Qc) : Fonds d'investissement de Montréal.** Ce fonds a été établi en 1997 afin d'offrir des prêts hypothécaires de second rang pour faciliter l'achat et la rénovation de logements locatifs dans les quartiers délabrés de Montréal par des organismes locaux sans but lucratif et d'autres organismes communautaires. Ce fonds est né d'une marge de crédit de 5 millions de dollars fournie à un taux d'intérêt fixe par une société en commandite se composant de divers établissements financiers et d'une caisse de retraite syndicale, d'un service d'utilité publique et d'un fonds fiduciaire familial. Cette marge de crédit est principalement utilisée pour soutenir la production de logements de la limite inférieure du marché, mais certains logements peuvent, afin d'être plus abordables, obtenir de la province des suppléments au loyer.

- **Calgary (AB) : Calgary Homeless Foundation Fund.** Ce fonds a été établi en 1998 par la Calgary Homeless Foundation, société sans but lucratif cherchant à obtenir le statut d'organisme de charité. Il vise à offrir des subventions aux organismes s'occupant de loger les sans-abri et de leur offrir des services. Il compte recueillir 2 millions de dollars par année au moyen de dons de charité du secteur privé et des entreprises et 4 millions de dollars supplémentaires par année en crédits, en terrains et en immeubles de la province ou de la municipalité.

- **Cape Breton (NÉ) : Construction Fund of Cape Breton Labourers' Development Company.** Ce fonds a été établi en 1987 par la section locale de l'Union internationale des journaliers d'Amérique du Nord au Cap-Breton. La société d'aménagement sans but lucratif de cette section locale utilise ce fonds pour financer la construction de logements abordables pour les syndiqués. Ce fonds est alimenté par une déduction de 0,25 $/h sur le salaire des syndiqués.

- **Saskatoon (SK) : Saskatoon Housing Initiatives Partnership Investment Fund.** Un comité directeur se composant de responsables locaux du logement de même que de représentants des entreprises, des institutions et de la collectivité met au point ce fonds depuis le début de 1998. Tel qu'il est proposé, ce fonds sera alimenté par des investisseurs privés et institutionnels pour faciliter la production de logements de la limite inférieure du marché dans les quartiers à risque de cette ville.

- **Toronto (ON) : Capital Revolving Fund for Affordable Housing.** Ce fonds a été créé par la ville au début de 1999 et alimenté par le transfert de fonds provenant surtout de l'ancien Social Housing Reserve Fund de cette ville. Il vise actuellement à offrir des prêts de démarrage à des propositions d'aménagements de démonstration de logements locatifs, de logements de transition et de logements pour accédants à la propriété sur des terrains appartenant à la ville.

Montréal (Qc) : Fonds d'investissement de Montréal

Historique

Le Fonds d'investissement de Montréal (FIM) a été établi en tant que société en commandite au début de 1997 pour rassembler des capitaux privés afin de financer des logements abordables dans la ville de Montréal.

Les partenaires du FIM sont les suivants : Claridge Investments (fonds fiduciaire de la famille Bronfman), la Fédération des caisses populaires Desjardins de Montréal et de l'Ouest-du-Québec, le Fonds de solidarité des travailleurs du Québec, la Banque Royale, la Banque nationale du Canada et Hydro-Québec.

Le FIM adoptera une démarche analogue à celle qu'a déjà utilisée la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM). La SHDM a restauré environ 3 500 logements dans des quartiers délabrés de la ville. Ces logements ont été achetés et restaurés grâce à plusieurs sources de financement fédéral et provincial sans but lucratif et fonds de restauration provinciaux et municipaux, puis ils ont été vendus à des coopératives d'habitation sans but lucratif.

Objectif

Ce fonds d'investissement vise à aider les organismes communautaires et sans but lucratif à préserver et à améliorer le parc de logements locatifs abordables dans les quartiers délabrés de Montréal. Ce processus sera administré de manière à fournir un rendement modeste aux investisseurs à long terme.

Sources de revenus

Ce fonds a obtenu une marge de crédit de 5 millions de dollars pour 10 ans à un taux d'intérêt fixe. On prévoit que cette somme sera utilisée pour obtenir 15 millions de dollars supplémentaires de prêts hypothécaires traditionnels.

Utilisation des revenus

Ces capitaux permettront de rendre environ 800 logements abordables. La plupart de ces logements seront achetés, restaurés et exploités par divers organismes communautaires sans but lucratif, y compris par des associations et des coopératives établies par les résidents. Au besoin, on pourrait vendre certaines propriétés à des ménages, probablement dans le cadre d'un programme d'accession à la propriété.

Il s'agira principalement de logements locatifs de la limite inférieure du marché. La portée des travaux de restauration sera modeste afin que les logements demeurent abordables et qu'ils fournissent un rendement aux investisseurs.

Ce fonds est essentiellement une entreprise privée, mais des deniers publics seront utilisés de deux façons. Un supplément au loyer d'origine provinciale sera offert jusqu'à concurrence de 25 % du loyer afin d'intéresser les ménages à faible revenu. Le programme actuel de restauration provincial et municipal pour les propriétaires privés sera aussi utilisé; il offrira des subventions couvrant 50 % des coûts de restauration.

On prévoit que les organismes sans but lucratif participants obtiendront un prêt hypothécaire de premier rang de prêteurs privés. On s'attend à ce que le FIM et l'assurance-prêt hypothécaire de la SCHL facilitent l'obtention de ce financement.

Le FIM offrira un prêt hypothécaire de second rang pour couvrir le montant excédentaire non assumé par le prêt hypothécaire de premier rang. Ce prêt hypothécaire de deuxième rang ne portera pas intérêt et sera entièrement remboursable après une durée fixe de 10 ans. Après quoi, on prévoit que les revenus des ensembles permettront un refinancement.

L'administration du fonds vient d'être prise en main par Bâtir son Quartier, groupe de ressources montréalais qui, depuis environ 20 ans, aide les coopératives d'habitation sans but lucratif à produire et à exploiter des logements abordables.

Réalisations

Ce fonds a été conçu pour tirer parti des logements plutôt modiques vendus dans les quartiers délabrés de la ville et de capitaux offerts seulement au Québec. Depuis la création de ce fonds, le prix des logements à Montréal a beaucoup augmenté. Par conséquent, les administrateurs du fonds ont du mal à trouver des propriétés pouvant être achetées et rénovées à un coût qui permette de garder les loyers au niveau existant ou à un niveau abordable.

Le fonds vient d'aider à financer l'achat d'une première propriété, c'est-à-dire un ensemble de 45 logements locatifs déjà restaurés. Il continue

Sommaire

Territoire :	Montréal (Québec)
Nom :	Fonds d'investissement de Montréal
Début :	1997
Objectif :	Aider à financer la conservation et l'amélioration de logements locatifs abordables dans les quartiers délabrés du centre-ville.
Revenu des bénéficiaires :	Ménages à la recherche de logements locatifs de la limite inférieure du marché.
Source de revenus :	Marge de crédit de 5 millions de dollars fournie par une société en commandite se composant de divers établissements financiers établis au Québec et d'une caisse de retraite syndicale, d'un service d'utilité publique et d'un fonds fiduciaire familial.
Principales caractéristiques :	Le fonds offrira des prêts hypothécaires de second rang à un taux d'intérêt inférieur au marché pour faciliter le financement nécessaire à l'achat et à la rénovation modeste d'environ 800 logements existants. Après leur rénovation, les logements seront vendus à des organismes communautaires sans but lucratif pour qu'ils les exploitent. Ce processus sera administré de façon à fournir un rendement modeste aux investisseurs à long terme. Ce fonds est essentiellement une entreprise privée, mais des deniers publics seront utilisés de deux façons. Un supplément au loyer d'origine provinciale sera offert jusqu'à concurrence de 25 % du loyer. Des subventions de restauration provinciales et municipales pour les propriétaires privés couvriront 50 % des coûts de restauration.

de chercher des ensembles convenables n'ayant besoin que de modestes rénovations.

Contact

Carmen Gibbs
Bâtir son Quartier
Téléphone : (514) 933-2755
Télécopieur : (514) 933-7802

Calgary (AB) : Calgary Homeless Foundation Fund

Historique

La Calgary Homeless Foundation a été établie en 1998 et constituée officiellement par la Alberta Societies Act en septembre 1998. Cette fondation a présenté à Revenu Canada une demande de constitution en organisme de charité.

Ces dernières années, l'itinérance est devenue un problème pressant à Calgary, car la forte croissance économique y a attiré une foule de nouveaux venus, dont la plupart, y compris certains occupant un emploi, ont été incapables de trouver un logement abordable dans cette ville.

La ville a commencé à examiner activement ce problème au début de 1996. Depuis le milieu de 1996, les activités exercées pour régler ce problème sont coordonnées par son Homeless Ad Hoc Steering Committee, qui se compose de divers représentants provinciaux, municipaux et communautaires. Le rapport municipal intitulé Reducing Homelessness in Calgary, lequel expose une gamme complète de solutions pour régler ce problème, constitue un résultat important de ces activités.

Objectif

La fondation compte aider des organismes existants à fournir des logements temporaires et des services de soutien aux itinérants ou aux particuliers et aux familles risquant de le devenir.

Dans le cadre de sa mission, la fondation prévoit également sensibiliser le public au problème de l'itinérance, obtenir plus de soutien de tous les niveaux de gouvernement et contribuer à réunir les ressources, des gouvernements, des entreprises et de la collectivité pour que ce problème soit abordé de manière coordonnée.

Sources de revenus

La Fondation s'est fixé comme premier objectif d'obtenir 6 millions de dollars en contributions : le tiers de la province, un autre tiers de la municipalité et le reste du secteur des entreprises.

La province a fourni comme première contribution deux immeubles et 2 millions de dollars en revenus de loterie. La municipalité a fourni un petit montant de recettes d'exploitation et s'est engagée à donner à la Fondation des terrains et des immeubles dont la valeur atteindrait 2 millions de dollars.

On prévoit que les contributions du secteur des entreprises se feront principalement sous la forme de dons déductibles du revenu imposable. En attendant que la fondation ait le pouvoir de le faire, la ville a accepté d'émettre des reçus aux fins de l'impôt à sa place.

On n'a pas encore organisé de campagne de collecte de fonds auprès du secteur des entreprises. Néanmoins, les entreprises ont accueilli ce projet avec enthousiasme. La fondation a déjà reçu des dons avant le lancement de la campagne.

Administration

Un conseil d'administration gèrera la fondation. Il établira les politiques et les orientations de la fondation et déterminera quels programmes et quelles ensembles seront financés. Les procédures et les critères de sélection n'ont pas encore été mis au point.

On vient de nommer un conseil d'administration de 16 membres, qui ont été recrutés parmi un large éventail d'intérêts, y compris six représentants d'entreprises, du milieu financier et du secteur immobilier, trois représentants d'importants organismes de services sociaux, dont l'Armée du salut et une affiliation d'église locale, un représentant de l'assemblée législative provinciale, trois représentants de la municipalité, soit le directeur municipal, un conseiller municipal et un planificateur social, deux représentants d'importants

Sommaire

Territoire :	Calgary (Alberta)
Nom :	Calgary Homeless Foundation Fund
Début :	1998
Objectif :	Aider des organismes existants à offrir des logements temporaires et des services connexes aux itinérants et à ceux qui risquent de le devenir.
Revenu des bénéficiaires :	Non précisé.
Sources de revenus :	Objectif de 6 millions de dollars par année des sources suivantes : • 2 millions de dollars en dons privés et d'entreprises; • 2 millions de dollars en espèces et/ou en propriétés tant du gouvernement provincial que de l'administration municipale.
Montant des revenus :	2 millions de dollars des loteries provinciales et 2 millions de dollars en propriétés et en aide au fonctionnement fournis par la ville. On n'a pas encore lancé de campagne de collecte de dons privés.
Principales caractéristiques :	La fondation prévoit puiser dans les ressources des entreprises et d'autres ressources et fonds privés et coordonner avec le gouvernement et la collectivité l'utilisation de ces ressources. Pour obtenir ces ressources privées, la fondation prévoit émettre des reçus aux fins de l'impôt. Elle a demandé le statut d'organisme de charité auprès de Revenu Canada, mais elle ne l'a pas encore obtenu.
Réalisations :	Attribution de 300 000 dollars à deux ensembles de logement de transition comptant en tout 102 logements et soutien d'un programme visant à aider les ménages qui s'installent dans cette ville à payer les dépôts exigés pour leur loyer et les services d'utilité publique.

l'association locale des résidents et de l'association des appartements.

Le premier ministre de l'Alberta, le maire de Calgary, le président de la chambre de commerce de Calgary et le président de Centraide à Calgary ont accepté de parrainer la fondation. En vertu de ce pouvoir, ils nommeront les membres de l'éventuel conseil d'administration permanent et examineront les états financiers annuels.

La fondation est pourvue de deux employés permanents qui en assument les activités courantes. Un de ces employés est fourni par le gouvernement provincial. La fondation a de plus reçu un appui considérable de bénévoles qui lui ont offert des services juridiques et d'autres services sans frais.

La fondation n'a pas encore établi ses critères de financement.

Réalisations

Jusqu'à présent, la fondation a engagé 330 000 dollars pour deux ensembles de logement de transition : 32 logements en partenariat avec l'organisme municipal de logement social et 70 logements en partenariat avec l'Armée du salut.

La fondation envisage aussi d'aider des ensembles de logements temporaires pour les groupes suivants : filles vivant dans la rue, personnes souffrant de maladies mentales et autres personnes souffrant d'alcoolisme et de toxicomanie.

Par l'entremise d'organismes existants, la fondation offre de petits prêts sans intérêt à des particuliers et à des familles qui travaillent et cherchent un refuge temporaire. Ce programme vise les nouveaux immigrants qui sont incapables d'économiser assez d'argent pour les dépôts exigés pour le loyer et les services d'utilité publique.

Contact

Sharyn Brown
Coordonnatrice des activités
Calgary Homeless Foundation
Téléphone : (403) 262-2921
Télécopieur : (403) 262-2924

Cape Breton (NÉ) : Cape Breton Labourers' Construction Fund

Historique

La Cape Breton Labourers' Development Company Limited a été établi par les membres de la section locale Cap-Breton (section 1115) de l'Union internationale des journaliers d'Amérique du Nord en 1987. Cette société d'aménagement fonctionne en tant qu'organisme sans but lucratif distinct du syndicat.
La section 1115 évolue dans l'économie très déprimée de l'île du Cap-Breton. Puisque l'activité de construction fluctue énormément, les banques et les autres établissements financiers hésitent à consentir des prêts hypothécaires aux syndiqués.

Cet organisme constitue une variante novatrice des fonds de solidarité des travailleurs auxquels participent les syndicats canadiens depuis les années 1980. Ces fonds sont des mises en commun de capitaux tirés du public et des travailleurs syndiqués afin d'être investis dans leur territoire. On les utilise généralement pour la création d'emplois et l'expansion d'entreprises, mais aussi à l'occasion à des fins sociales.

Ce fonds perpétue une tradition néo-écossaise de coopératives de construction prévalant dans les années 1930. À cette époque, les membres d'une collectivité donnée mettaient en commun leurs ressources pour construire des logements pour leurs concitoyens. Cette tradition a pris naissance à Antigonish et s'est répandue dans les régions rurales de la Nouvelle-Écosse et ailleurs dans les provinces de l'Atlantique. Cette tradition favorisait l'aide mutuelle, plus particulièrement dans les domaines de la finance, de la pêche, des coopératives d'alimentation et de diverses formes d'éducation aux adultes.

Objectif

Ce fonds vise à financer la construction de logements abordables pour les syndiqués.

Sources de revenus

Les syndiqués contribuent par une déduction salariale automatique de 0,25 $/h. Tous les 600 syndiqués participent à ce fonds.

Ces contributions sont versées au fonds. Lorsqu'ils prennent leur retraite ou qu'ils deviennent invalides ou décèdent, les membres (ou leurs héritiers) reçoivent toutes leurs contributions et une prime de 500 dollars, mais aucun intérêt. Les sommes versées au fonds, à l'exception de celles utilisées pour ses principaux engagements, sont mises à la disposition de la société d'aménagement susmentionnée. En réalité, les syndiqués réalisent des économies forcées en renonçant à tout intérêt afin que leurs contributions servent à financer la construction de logements abordables.

Le gouvernement provincial a octroyé au fonds une subvention de 300 000 dollars et un prêt de 480 000 dollars sans intérêt. Ce prêt représente environ 125 000 dollars en renonciation d'intérêt.

On estime que les contributions en construction et en administration des syndiqués ont atteint 500 000 dollars jusqu'à maintenant.

Utilisation des revenus

Les revenus servent à financer la construction de logements abordables pour les syndiqués. Les maisons ainsi construites sont louées à des familles, pour une durée de 25 ans en général. Le loyer comprend tous les coûts d'aménagement plus 60 % de ces coûts comme frais d'administration. Après quoi, les familles deviennent propriétaires.

Le paiement des frais d'administration, qui couvrent des frais généraux de la société d'aménagement, tiennent lieu de versements hypothécaires. Selon la société d'aménagement, ce paiement équivaut à un versement hypothécaire à taux fixe de 4,3 %.

L'abordabilité de ces logements est accrue de diverses façons. Aucun profit n'est réalisé et aucune mise de fonds n'est exigée. Comme nous l'avons souligné, les syndiqués effectuent d'importantes mises de fonds en travail non rémunéré.

Les occupants sont choisis selon un système de notation tenant compte de facteurs tels que le nombre d'années d'adhésion au syndicat et la taille de leur famille. Le revenu n'est pas pris en compte dans la détermination de l'admissibilité ou de la priorité.

Sommaire

Territoire :	Île du Cap-Breton (Nouvelle-Écosse)
Nom :	Construction Fund of the Cape Breton Chapter of the Labourers' International Union (local 1115)
Début :	1987
Objectif :	Financer la construction de logements abordables pour les syndiqués.
Revenu des bénéficiaires :	Sans objet.
Sources de revenus :	Déduction de 0,25 $/h du salaire des 600 syndiqués. Subvention de 300 000 dollars et prêt de 480 000 dollars du gouvernement provincial. Main-d'oeuvre bénévole pour une valeur estimative de 500 000 dollars.
Principales caractéristiques :	Le fonds perpétue une tradition néo-écossaise de coopératives de construction selon laquelle les membres de la collectivité s'aident les uns les autres à construire leur maison. Les maisons sont louées à long terme jusqu'à ce que la société récupère tous les coûts d'aménagement et les frais d'administration. Après quoi, les occupants deviennent propriétaires. Le loyer équivaut à un versement hypothécaire à faible taux d'intérêt. L'abordabilité est également accrue par le fait que la société ne réalise aucun profit, qu'aucune mise de fonds n'est exigée et que la main-d'oeuvre est en grande partie gratuite.
Réalisations :	Construction de 21 maisons.

Réalisations

À ce jour, le fonds a financé la construction de 21 maisons pour propriétaires-occupants. La construction a chutée ces dernières années, car la rareté de l'emploi pour les syndiqués a réduit les contributions. Quand l'industrie de la construction était florissante, le fonds comportait généralement 100 000 à 150 000 dollars de capitaux pour soutenir la construction des maisons.

En plus de permettre la construction de ces maisons, le fonds a permis de générer environ 7 000 jours de travail pour les syndiqués affectés à leur construction.

Contact

John MacDonald
Directeur
Cape Breton Labour Development
Company Limited
Téléphone : (902) 562-8849
Télécopieur : (902) 539-1614

Saskatoon (SK) : Saskatoon Housing Initiatives Partnership Investment Fund

Historique

Les membres du conseil d'administration du Saskatoon Housing Initiatives Partnership (SHIP) ont été nommés au début de 1999, et ils ont présenté une demande de constitution en société. Cet organisme a été fondé au début de 1998 par un comité comprenant des représentants du comité municipal consultatif sur le logement social et des représentants des secteurs communautaires, institutionnels et des entreprises.

Tel qu'il est envisagé présentement, le SHIP jouera deux principaux rôles qui se chevauchent :

- recueillir les investissements privés et d'entreprises et les combiner à du financement gouvernemental afin d'offrir des façons nouvelles et novatrices de financer la production de logements pour les ménages à faible revenu par des organismes communautaires;
- coordonner les divers intérêts communautaires — entreprises et établissements financiers, fondations de bienfaisance, organismes communautaires et organismes et ministères gouvernementaux — pour ce qui est de la production de logements abordables et des activités d'aménagement communautaires connexes.

Ces rôles diffèrent de ceux joués par la plupart des FFL, mais ils ressemblent à ceux joués par de nombreux partenariats pour le logement aux États-Unis.

Comme première initiative, le SHIP compte établir un fonds d'investissement. Tel qu'il est présentement envisagé, ce fonds serait un projet pilote qui exigerait du gouvernement provincial l'émission de crédits d'impôt pour ceux qui investissent dans les logements abordables. On a présenté au gouvernement provincial une proposition visant l'établissement de ces crédits d'impôt.

Objectif

On compte utiliser le fonds d'investissement pour offrir un financement à court terme qui facilitera le remboursement des coûts initiaux des logements des ménages à faible revenu. L'aide sera principalement fournie par des coopératives d'habitation dans les quartiers du centre-ville.

Sources de revenus

On prévoit que le fonds d'investissement proposé par le SHIP intéressera des investisseurs exploitant des entreprises et d'autres investisseurs privés disposés à soutenir leur collectivité tout en réalisant un rendement raisonnable pour leur investissement.

Pour que le rendement soit raisonnable, le SHIP souhaite que la province émette des crédits d'impôt pour les investisseurs. Le SHIP a présenté à la province une proposition sur la façon dont ces crédits d'impôt pourraient fonctionner.

Le SHIP compte recueillir environ 2 millions de dollars par année en investissement durant les cinq années que durera le programme. Ces sommes serviront à deux fins principales :

- Environ 45 % des sommes seront versées au fonds d'investissement et utilisées pour accorder des prêts hypothécaires de second rang aux ensembles admissibles. Cette estimation repose sur des prêts de 17 500 dollars par logement (ou 25 % de 70 000 dollars comme prix maximal par logement) et sur une production de 50 logements par année.

Ces sommes seront investies pour une période de cinq ans dans certains ensembles, après quoi les ensembles les rembourseront et seront refinancés ailleurs.

- Environ 55 % de ces sommes seront retenues comme réserve de capitaux, soit 22 500 dollars par logement. La réserve permettra de soutenir les frais d'administration du SHIP et les efforts connexes de création de capacités, et elle servira de garantie contre les défauts de paiement, les hausses d'intérêt ou d'autres imprévus.

Par cette réserve de capitaux, le SHIP compte être entièrement autosuffisant. Le fonds de réserve sera investi dans des titres à revenu fixe et remboursé après cinq ans conformément aux modalités de remboursement des investisseurs. Tout le produit découlant de cet investissement interne après remboursement complet des investisseurs appartiendra au SHIP, qui l'utilisera pour produire d'autres logements.

Utilisation des revenus

Ce nouveau fonds d'investissement facilitera la production d'au moins 50 logements abordables par année durant les cinq années prévues. Il s'adressera aux ménages de petits salariés qui ne sont pas admissibles à l'aide sociale ou au logement social, mais qui ne peuvent s'offrir un logement décent sur le marché privé. On privilégiera les familles habitant des quartiers à risque, où les niveaux de revenu sont assez faibles et les taux d'absentéisme de propriétaires par rapport aux ménages locataires sont élevés.

Ce programme visera principalement à réduire les coûts de financement initiaux qui constituent un obstacle pour ces ménages. Pour ce faire, il soutiendra la gestion et la propriété partagées dans de petites coopératives d'habitation. Ces coopératives permettront aux ménages membres d'emménager dans un logement sans mise de fonds et de se constituer un avoir propre en vue d'en devenir propriétaires.

Pour réduire les coûts de financement initiaux, le SHIP compte offrir :

- un prêt susceptible de remise représentant 5 % des coûts d'aménagement et tiré de la réserve municipale Housing Reserve Fund. Il s'agit d'une pratique adoptée par la ville depuis de nombreuses années pour soutenir les ensembles de logements sans but lucratif.

- un prêt hypothécaire de second rang portant intérêt, d'une durée de cinq ans et représentant 25 % des coûts d'aménagement. Après quoi, on prévoit que les ménages membres de la coopérative auront constitué un avoir propre pour que ce prêt soit remboursé en entier par un refinancement ailleurs.

Les 75 % des coûts d'aménagement initiaux qui restent seront financés par des prêts hypothécaires traditionnels.

Le SHIP collaborera avec des organismes communautaires à l'achat, à la rénovation, à l'amélioration et à la gestion de ces logements. Il pourra s'agir d'organismes existants représentant un groupe de ménages à faible revenu ou de nouveaux organismes formés par des ménages.

Durant au moins les cinq années du SHIP, on s'attend à ce que les ménages membres participent à l'administration de l'organisme de parrainage. Après quoi, lorsque l'ensemble sera financé et que l'investissement du SHIP sera remboursé, les ménages pourront acheter leur logement. Sinon, ils pourront continuer d'assumer une certaine forme de propriété collective. Dans ce dernier cas, l'organisme de gestion auquel ils appartiendront devra établir les modalités de cette propriété.

Administration

Le programme sera géré par les treize membres du conseil d'administration du SHIP avec l'aide,

Sommaire

Territoire :	Saskatoon (Saskatchewan)
Nom :	Saskatoon Housing Initiatives Partnership (SHIP) Investment Fund
Objectif :	Offrir des prêts hypothécaires de second rang à court terme pour faciliter le remboursement des coûts initiaux de l'achat d'une maison par des ménages de petits salariés.
Revenu des bénéficiaires :	Ménages de petits salariés qui ne sont pas admissibles à des logements subventionnés, mais qui ne peuvent s'offrir un logement décent sur le marché privé.
Sources de revenus :	Objectif initial de 2 millions de dollars par année durant cinq ans tirés d'investisseurs exploitant une entreprise ou d'autres investisseurs privés au moyen d'un crédit d'impôt provincial proposé.
Principales caractéristiques :	L'aide sera fournie principalement à de petites coopératives d'habitation prévoyant d'entrée de jeu une propriété et une gestion partagées. L'aide s'adressera surtout à des logements familiaux qui contribueront à stabiliser et à améliorer des quartiers délabrés du centre-ville. On vise la production de 50 logements par année durant les cinq années visées. Les ensembles seront également admissibles à un prêt susceptible de remise représentant 5 % des coûts d'immobilisation et tiré de la réserve municipale Housing Reserve Fund.

au besoin, de fonctionnaires municipaux et provinciaux. Le conseil d'administration comprend le maire de la ville, le directeur général de l'organisme municipal de logement ainsi que des représentants de Centraide, de l'association municipale des courtiers en immeubles, de l'association municipale des constructeurs d'habitations, de deux établissements de prêts et de certains organismes locaux de logement et de services sans but lucratif.

En plus d'offrir un financement aux ensembles, le SHIP compte fournir tout un éventail de services de soutien technique, administratif et financier. Il cherchera à réduire au minimum les coûts initiaux et de fonctionnement des organismes de logement en leur offrant gratuitement ou à un coût moindre des services juridiques, de comptabilité, d'inspection et d'autres services professionnels. Il cherchera également à accroître la capacité des organismes communautaires nouveaux et existants de réaliser ce type d'ensembles.

Contact

Russell Mawby
Housing Facilitator
Planning and Building Department
City of Saskatoon
Téléphone : (306) 975-7666
Télécopieur : (306) 975-7712
Courriel : russel.mawby@city.saskatoon.sk.ca

Toronto (ON) : Capital Revolving Fund for Affordable Housing

Historique

Le Capital Revolving Fund for Affordable Housing de Toronto a été créé en février 1999. Il s'agissait d'un effort initial et provisoire pour faciliter l'abordabilité des logements déployé par la nouvelle ville de Toronto créée par une fusion au début de 1998. Cet effort faisait suite à l'adoption de la Strategy for Creating Affordable Housing en juillet 1998 et à la diffusion du rapport Mayor's Homelessness Action Task Force en janvier 1999. Cette stratégie et ce rapport invitaient la ville à jouer un plus grand rôle dans la résolution du problème de l'itinérance en particulier et de l'inabordabilité des logements en général.

Objectif

Ce fonds a pour objectif, comme il a été établi à l'origine, d'aider les organismes sans but lucratif à produire des ensembles locatifs, de transition et pour accédants à la propriété, qui soient abordables. Les revenus du fonds seront d'abord utilisés pour aider des projets de démonstration sur des terrains appartenant à la ville. On prévoit que le mandat du fonds sera élargi et précisé en temps voulu.

Sources de revenus
Les revenus initiaux proviennent de deux sources forfaitaires : un transfert de 9,88 millions de dollars du Social Housing Reserve Fund (SHRF) et un versement de 1,07 million de dollars à titre de règlement partiel des réclamations présentées à la province par suite de l'annulation de son programme de logement sans but lucratif.

On reconnaît qu'il faudra aussi des revenus réguliers, mais aucune source de revenu n'a été établie. Parmi les sources possibles, mentionnons les contributions pour des primes de densité ou d'autres dispositions touchant le plan officiel, le produit de la vente de terrains appartenant à la ville, des crédits du budget annuel de fonctionnement ou du budget annuel des investissements de la ville, des fonds d'autres ordres de gouvernement et des dons des secteurs privé, des entreprises et des organismes de bienfaisance.

Le SHRF, établi par l'ancienne ville de Toronto en 1986, servait à déposer tous les versements en espèces tenant lieu de logement social obtenus par la ville au moyen de primes de densité négociées. Bien que la ville ait cessé en 1989 l'utilisation des primes de densité à cette fin, le SHRF a continué à s'accroître en raison des revenus en intérêt et de la vente de terrains garantie par des ententes de primes de densité.

À la suite d'un changement de gouvernement, la province a cessé du jour au lendemain de financer le logement sans but lucratif en 1995. Par conséquent, bon nombre d'ensembles prévus ont été annulés, y compris de nombreux ensembles prévus par l'ancienne ville de Toronto et son organisme de logement sans but lucratif. Au milieu de 1998, la ville a conclu un accord partiel avec la province pour ce qui touche certains de ses coûts, dont les coûts juridiques et de consultation. Le produit net de cet accord, après le paiement de certaines dépenses, a été déposé dans le nouveau fonds.

Administration
Le personnel du Department of Community and Neighbourhood Service administrera le fonds. L'attribution du financement sera déterminée par un processus de demande de propositions. Le conseil municipal autorisera les attributions.

On a établi un comité consultatif chargé de déterminer les modalités du financement et les ensembles admissibles à ce financement. On souhaite également que ce comité contribue à définir le rôle du fonds. Les membres de ce comité seront des spécialistes externes d'organismes d'aménagement sans but lucratif et avec but lucratif.

Utilisation des revenus
Au début, les revenus seront utilisés pour soutenir la production de quelques projets de démonstration. Seuls les organismes sans but lucratif, y compris l'organisme municipal de logement sans but lucratif, seront admissibles au financement.

Des critères d'abordabilité seront établis pour chaque demande de propositions. Certains ensembles pourraient comprendre un mélange de logements du marché et de logements inférieurs au marché. Dans chaque ensemble, au moins la moitié des logements devront être abordables pour des ménages dont le revenu est inférieur au revenu médian.

Le financement sera offert principalement sous forme de capitaux de démarrage facilitant le lancement des ensembles. Parmi les frais admissibles, mentionnons les honoraires professionnels et d'autres coûts accessoires initiaux ainsi qu'une aide financière et des prêts provisoires à la construction avant l'obtention de prêts hypothécaires. Une petite partie du financement pourrait être utilisée également pour des études sur l'aménagement de logements abordables.

Les revenus ne seront utilisés ni pour couvrir tous les coûts d'un aménagement ni pour rembourser les frais d'exploitation. Les organismes de logement sans but lucratif devront apporter une contribution financière au moyen de campagnes de financement, de prêts hypothécaires contractés auprès de prêteurs privés, de l'aide financière fournie par d'autres paliers de gouvernement et, peut-être, des contributions de sociétés et d'organismes de bienfaisance.

L'aide sera fournie sous forme de prêts (remboursables pour la plupart, mais peut-être aussi susceptibles de remise) afin de récupérer le financement pour produire d'autres ensembles.

On prévoit que le type d'ensembles aidés sera éventuellement élargi et aura trait à des politiques et à des définitions mises au point pour le nouveau plan officiel de la ville.

Contact

Greg Suttor
Agent d'élaboration de politiques
Department of Community and
Neighbourhood Services
City of Toronto
Téléphone : (416) 397-5810
Télécopieur : (416) 392-8492
Courriel : gsuttor@metrodesk.metrotor.on.ca

Sommaire

Territoire :	Toronto (Ontario)
Nom :	Capital Revolving Fund for Affordable Housing
Début :	1999
Objectif :	Offrir des capitaux de démarrage pour l'aménagement de logements sans but lucratif.
Revenu des bénéficiaires :	Établi selon chaque ensemble.
Sources de revenus :	Deux sources forfaitaires : • transfert de 9,9 millions de dollars de l'ancien fonds pour le logement, qui a été constitué par l'ancien programme de primes de densité; • versement de 1,1 million de dollars de la province pour compenser les coûts de l'annulation de certains ensembles de logements ayant déjà franchi l'étape de l'engagement.
Principales caractéristiques :	Les capitaux de démarrage seront fournis sous forme de prêts remboursables à des organismes sans but lucratif pour les aider à rembourser divers coûts précédant l'aménagement. Au début, les capitaux seront versés à des projets de démonstration sur des terrains appartenant à la ville.

ANNEXE A :

AUTRES SOURCES DE RENSEIGNEMENTS

ANNEXE A : AUTRES SOURCES DE RENSEIGNEMENTS

La principale source de renseignements additionnels sur les FFL est le Housing Trust Fund Project. Cet organisme joue le rôle de centre d'échange de données sur les FFL dans l'ensemble des États-Unis et fournit une aide technique aux organismes qui souhaitent créer ou mettre en oeuvre pareils fonds. Il a rédigé de nombreuses publications et d'autres documents, dont un bulletin trimestriel sur les activités des FFL.

Dans le cadre de sa contribution à la présente étude, cet organisme a également été chargé de rédiger un rapport complémentaire s'intitulant « Guide pour la création de fonds fiduciaires pour le logement au Canada », qui renferme des conseils sur l'établissement d'un FFL. Ce rapport, qu'on peut se procurer aussi auprès de la SCHL, renferme de nombreux renvois à d'autres sources de renseignements non indiquées dans le présent rapport.

Contact

Mary E. Brooks
Housing Trust Fund Project
1113 Cougar Court
Frazier Park CA 93225

Téléphone : (805) 245-0318
Télécopieur : (805) 245-2518
Courriel : Brooksm@commchange.org

ANNEXE B :

SOURCES DE REVENU SPÉCIALEMENT AFFECTÉ AUX FFL

ANNEXE B : SOURCES DE REVENU SPÉCIALEMENT AFFECTÉ AUX FFL

Les données qui suivent sont tirées principalement du sondage sur les FFL aux États-Unis mené en 1996 par le Housing Trust Funds Project. Ce sondage a obtenu un haut taux de réponse (79 %). Néanmoins, pour combler les lacunes possibles, nous l'avons complété dans une certaine mesure par des renseignements tirés d'entretiens plus récents et d'un sondage moins récent mené par cet organisme en 1994.

Transactions immobilières

Taxe de cession immobilière : Illinois, Maine, Nevada, New Jersey, Caroline du Sud, Tennessee, Vermont, Iowa, comté de Howard (MD), comté de King (WA), comté d'Aspen/Picken (CO)

Taxe de transport de biens immobiliers : Hawaii

Droits de timbre : Floride, Nebraska (2), comté de Dade (FL)

Droits d'enregistrement d'actes scellés et hypothécaires : comté de Bucks (PA) et 19 autres comtés en Pennsylvanie

Droits d'enregistrement de documents : Delaware, Missouri, comté de Jackson (MO), comté de St Charles (MO), comté de St Louis (MO)

Taxe de cession d'hypothèque : Tennessee

Intérêts tirés de dépôts immobiliers en main tierce : Connecticut, Minnesota, Washington, Wisconsin

Intérêts tirés de dépôts d'entreprises d'examen de titres en main tierce : Maryland

Surcharge pour non-paiement du droit de mutation : Washington

Droits d'aménagement

Droits ou taxes imposés aux nouveaux aménagements : comté et ville de Sacramento (CA), Boulder (CO), Boston (MA), Cambridge (MA), Cupertino (CA), Menlo Park (CA), Palo Alto (CA), San Francisco (CA), Santa Monica (CA), West Hollywood (CA), Berkeley (CA), San Diego (CA), comté de Napa (CA), comté d'Alameda (CA) (1994 : Los Angeles et Modesto, dans certains quartiers seulement)

Droits de présentation d'aménagements : Alexandria (VA), Sante Fe (NM), comté de Prince William (VA)

Droits tenant lieu de logements d'inclusion : Burlington (VT), Morgan Hills (CA), Santa Monica (CA), West Hollywood (CA) (1994 : Menlo Park (CA), Palo Alto (CA), Berkeley (CA))

Droits de primes de densité : Seattle (WA), comté de Fairfax (VA) (1994 : Miami (FL))

Droits de transferts de densité : Seattle (WA)

Droits de conversion de logements locatifs en copropriétés et autres utilisations : comté de Montgomery (MD), Burlington (VT) (1994 : Berkeley (CA), Hartford (CT))

Produit de la vente de logements d'inclusion : comté de Montgomery (MD)

Taxes municipales

Taxe sur les repas : comté de Dade (FL)

Taxe de vente et d'utilisation : comté de Dayton/Montgomery (OH), St Paul (MN), comté d'Aspen/Pitkin (CO)

Hausse de taxe foncière : Boulder (CO), Burlington (VT), Seattle (WA) WA

Taxe sur les chambres d'hôtel : San Francisco (CA) (1994 : San Diego (CA))

Taxe d'améliorations locatives : Seattle (WA) (1994 : Berkeley (CA))

Activités gouvernementales

Produit de la vente de terrains publics : comté de Montgomery (MD) (1994 : Berkeley (CA), Memphis (TN))

Revenu d'importants projets de restauration : (1994 : Denver (CO))

Remboursements de prêts à la restauration : Utah

Remboursements de prêts hypothécaires consentis à des réaménagements : (1994 : Berkeley (CA))

Produit de règlements touchant des violations au code du logement : Burlington (VT)

Droits de décharge : Fort Wayne (IN)

Droits d'acquisition d'une maison mobile : Nevada

Programmes d'obligations

Fonds d'obligations gouvernementales : Hawaii, Vermont

Réserves d'obligations excédentaires : Kentucky, Tennessee, Texas

Réserves de refinancement obligataire : Delaware, Indiana, Kansas

Droits de programmes de financement hypothécaire : (1994 : Kansas, Chicago (IL))

Droits tirés d'ensembles financés par des obligations : (1994 : Phoenix, Washington)

Droits tirés de fonds de caisse aux termes de la Securities Act : Nebraska

Programmes de droits sur les obligations hypothécaires et la certification de crédits hypothécaires : comté de Santa Clara (CA)

Droits de demande de revenus d'obligations : (1994 : Minnesota)

Autres

Produit de biens non réclamés : Arizona

Produit de dépôts de services publics non réclamés : Memphis

Contributions de l'employeur : Boston

Intérêts tirés des dépôts de sécurité de locataires : Oregon

Droits imposés aux bénéficiaires du programme HTF : Manassas (VA)

ANNEXE C :

LOIS AUTORISANT LES FFL DANS LES ÉTATS AMÉRICAINS

ANNEXE C : LOIS AUTORISANT LES FFL DANS LES ÉTATS AMÉRICAINS

Certains États ont adopté des lois autorisant les administrations municipales à puiser dans les deniers publics pour alimenter leur FFL.

Washington : The Levy Option Bill 1993

Cette loi autorise chaque comté, ville ou village à imposer une surtaxe foncière annuelle pouvant atteindre 50 cents par 1 000 dollars de la valeur imposable des propriétés durant au plus 10 ans pour financer des logements abordables. Cette surtaxe doit être utilisée pour loger des ménages dont le revenu ne dépasse pas 50 % du revenu médian des ménages, et des rajustements sont apportés compte tenu de la taille des ménages et du district local d'imposition.

Avant la mise en oeuvre d'une surtaxe, il faut d'abord que la majeure partie des électeurs du territoire visé adoptent la proposition de surtaxe par voie de scrutin. L'administration locale doit de plus déclarer que la production de logements abordables pour des ménages à très faible revenu est un besoin urgent. Enfin, cette administration doit adopter un plan de financement des logements abordables, financement offert par le fonds alimenté par cette surtaxe et conforme à toutes les stratégies d'abordabilité des logements adoptées par la municipalité ou par l'État.

Pennsylvanie : Optional County Affordable Housing Funds Act 1992

Cette loi autorise tous les comtés de la Pennsylvanie, sauf celui de Philadelphie, à augmenter leurs droits d'enregistrement d'actes scellés et hypothécaires jusqu'au double de ce qu'ils étaient. L'augmentation doit servir à financer des logements abordables pour les résidents du comté dont le revenu ne dépasse pas le revenu médian du comté.

Au moins 85 % des sommes versées au fonds doivent être conservées dans un compte distinct servant à financer des efforts pour rendre les logements abordables dans le comté, et jusqu'à 15 % de ces sommes peuvent être versées au compte général et servir à rembourser des frais administratifs.

Un autre projet de loi envisagé cette année-là mais non adopté aurait permis la création d'un FFL de l'État, FFL qui aurait été alimenté par la taxe de cession immobilière de l'État et d'autres sources de revenu à la grandeur de l'État.

Au début de 1998, 38 des 66 comtés de cet État, et plus particulièrement les plus étendus, avaient établi un FFL. Ils ont recueilli en moyenne plus de 200 000 dollars par année, qu'ils ont utilisés pour soutenir l'accession à la propriété.

New Jersey : Fair Housing Act 1985

Le pouvoir légal autorisant les municipalités à établir des FFL provient de la Fair Housing Act 1985 de cet État. Cette loi incorpore la décision historique de 1975 et la décision Mount Laurel de 1982 rendues par le tribunal supérieur de l'État. Par ces décisions, le tribunal déclarait essentiellement que toutes les municipalités en expansion dans l'État étaient obligées de par la Constitution d'adopter des mesures actives à l'appui de l'abordabilité des logements.

En réaction à ce mandat, quelques municipalités ont commencé à exiger des droits d'aménagement pour les logements abordables. Contestés par une association de constructeurs, ces droits ont été éventuellement validés par le tribunal supérieur de l'État en 1990.

La décision du tribunal reposait sur l'utilisation d'une structure de droits uniforme et équitable à la grandeur de l'État, structure qui est entrée en vigueur en 1992. Conformément aux règlements de cette structure, on exige des droits fixes représentant 1 % de la valeur imposable harmonisée des nouveaux aménagements non résidentiels et 0,5 % de la valeur des nouveaux aménagements

résidentiels non assujettis à un zonage d'inclusion. L'établissement de ces droits doit être autorisé par l'organisme chargé des logements abordables dans l'État à condition que la municipalité réclamant ces droits soit pourvue d'un plan acceptable lui permettant d'honorer ses obligations en matière d'abordabilité des logements.

Dès 1998, au moins 85 des 566 municipalités de cet État avaient commencé à exiger ces droits et avaient recueilli environ 50 millions de dollars en tout depuis leur entrée en vigueur. De nombreuses autres municipalités cherchaient alors à obtenir l'autorisation d'imposer de tels droits.

Missouri : Homeless Assistance Program 1990

Cette loi autorise les comtés à établir un programme d'aide aux itinérants grâce à l'imposition d'une surtaxe d'utilisation de trois dollars pour l'enregistrement de documents fonciers, de permis de mariage et de privilèges. Cette surtaxe s'ajoute aux autres droits exigés pour ces services.

La surtaxe doit être déposée dans un fonds spécial et utilisée uniquement pour offrir de l'aide financière aux organismes admissibles. Pour être admissible, un organisme doit, entre autres, être constitué en tant qu'organisme sans but lucratif et obtenir d'autres sources au moins 25 % de ses revenus.

Pour que cette surtaxe puisse être appliquée, elle doit être autorisée par la majeure partie des électeurs du comté.

Jusqu'à présent, trois comtés ont établi ce genre de fonds : les comtés de St. Louis et St. Charles dans la région métropolitaine de St. Louis, et le comté de Jackson dans la région de Kansas City.

Connecticut : Municipal Housing Trust Fund Program

Le Connecticut a adopté une loi il y a quelques années pour créer ce programme, qui offre des fonds de contrepartie de l'État aux municipalités créant des FFL.

Pour obtenir les fonds de contrepartie, l'administration locale doit établir un fonds distinct permanent devant recevoir des contributions directes de sources privées, municipales ou fédérales. Ce fonds doit être dédié au financement de nouvelles constructions ou de restaurations substantielles d'ensembles résidentiels dont au moins 50 % des résidents sont des ménages à faible revenu.

Ces dispositions semblent peu utilisées jusqu'à maintenant. Un FFL dans la municipalité de Hartford en est le principal bénéficiaire.

ANNEXE D :

BIBLIOGRAPHIE

ANNEXE D : BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages généraux

Fonds fiduciaires pour le logement

BROOKS, Mary E., *A Status Report on Housing Trust Funds in the United States*, Rapport sur le Housing Trust Fund Project du Center for Community Change, Septembre 1997.

———, *Housing Trust Funds,* dans *The Affordable City*, Corrigé par John E. Davis, Temple University Press, 1994.

CONNERLY, Charles E, *A Survey and Assessment of Housing Trust Funds in the United States*, dans le *Journal of the American Planning Association*, Été 1993.

HTFP (Housing Trust Fund Project), *A Summary of Revenue Sources Committed to Existing Trust Funds, Current Topics,* Mars 1994.

ROSEN, David, *Housing Trust Funds*, American Planning Association, Planning Advisory Service, Rapport numéro 406, 1988.

Autres ouvrages

ABT ASSOCIATES INC, *Non-Profit Housing; Costs and Funding; Final Report,* Vol. I et II, Produit pour l'Office of Policy Development and Research du HUD, Novembre 1993.

BRATT, Rachel G., *A Withering Commitment, Shelterforce,* National Housing Institute, Juillet-août 1997.

BURCHELL, Robert W. et David Listokin, *Influences on United States Housing Policy, Housing Policy Debate.* Vol. 6, Numéro 3, Fannie Mae, 1995.

DOLBEARE, *Cushing, Housing Budget Trends, RoundUp*, National Low Income Housing Coalition, Août 1998.

DREIER, Peter et John Atlas, *Housing Policy's Moment of Truth, The American Prospect,* Été 1995.

GABRIEL, Stuart A, *Urban Housing Policy in the 1990s, Housing Policy Debate,* Vol. 7, Numéro 4, Fannie Mae, 1996.

HUD (Housing and Urban Development), Office of Policy Development and Research, *Status and Prospects of the Nonprofit Housing Sector,* 1993.

KERSTEN, Elizabeth, Director of Senate Office of Research, *Grasping at the Dream - California Housing: Who Can Afford the Price?,* Rapport au California State Senate, Juin 1990.

POMEROY, Steve, Greg Lampert en collaboration avec James Wallace et Robert Sheehan, *The Role of Public-Private Partnerships in Producing Affordable Housing: Assessment of the U.S. Experience and Lessons for Canada,* Rapport provisoire à la SCHL, 1998.

RICHARD DRDLA ASSOCIATES, *Municipal Regulatory Initiatives: Providing for Affordable Housing*, Final Report, Septembre 1998.

———, *Case Studies of the Municipal Role in Housing*, Rapport final à la Municipalité de la communauté urbaine de Toronto, Décembre 1997.

SCHILL, Michael H, *The Role of the Nonprofit Sector in Low-Income Housing Production*, Urban Affairs Quarterly, Septembre 1994.

WALKER, Christopher, *Nonprofit Housing Development: Status, Trends, and Prospects*, Housing Policy Debate. Vol. 4, Numéro 3, Fannie Mae, 1993.

WALLACE, James E, *Financing Affordable Housing in the United States*, Housing Policy Debate, Vol. 6, Numéro 4, Fannie Mae, 1995.

Territoires

Banff (AB)

Housing Policy, 1991.

Règlement municipal sur l'utilisation des sols : *Required Housing*.

Berkeley (CA)

Housing Trust Fund Program Guidelines, Mars 1997.

Housing Trust Fund Summary: Source and Application of Funds - FY 98-99, Juin 1999.

Boston (MA)

Boston's *'Linkage Partnership' for Affordable Housing, Urban Land*, Février 1990.

DREIER, P. et B. Ehrlich, *Downtown Redevelopment and Urban Reform - The Politics of Boston's Linkage Policy*, Urban Affairs Quarterly, Mars 1991.

Zoning Code: Article 26: *Development Impact Projects*, Décembre 1983.

Zoning Code: Article 26A: *Development Impact Projects – Housing*, Février 1986.

Calgary (AB)

Calgary Homeless Foundation, *Annual Report 1998*.

Homeless Initiative Ad Hoc Steering Committee, *Community Action Plan: Reducing Homelessness in Calgary*, Mai 1998.

Résumé de la Homelessness Initiative et renseignements connexes sur le site Web (www.gov.calgary.ab.ca).

What is the Calgary Homeless Foundation?, Brochure, 1998.

Cap-Breton (NÉ)

Cape Breton Labourers' Development Company, 1995.

Edmonton (AB)

Edmonton Task Force on Homelessness, *Homelessness in Edmonton - A Call to Action*, Juin 1999.

The Edmonton Coalition on Homelessness, *The Feasibility of Developing the Edmonton Community Housing Trust Fund*, Rapport final à Solutions - Maison, 1998.

A Vision of the Edmonton Housing Trust Fund, Brochure, 1997.

Floride

Summary of State and Federal Funding Programs for 1999 Budget.

Comté de King (WA)

King County Consortium Consolidated Plan for 2000-2003.

King County Housing Opportunity Fund - Program Accomplishments 1990 to May 1999.

Montréal (Qc) :

Dedicated Housing Trust Fund for the Community of Montréal - A Solution for the Future, 1997.

Dedicated Housing Trust Funds for Montréal and Surrounding Communities, 1999.

Société d'Habitation et de Développement de Montréal, *Fonds d'investissement de Montréal*, Février 1995.

Nouveau-Brunswick

Housing Trust Fund Project Committee, *New Brunswick Affordable Housing Trust Fund Report on Recommendations to the Minister of Municipalities and Housing*, Janvier 1999.

New Brunswick Association for Community Living, Résumé de *The New Brunswick Provincial Housing Trust Project*, Avril 1998.

Sante Fe (NM)

Administrative Procedures for the Housing Opportunities Program, Janvier 1998.

Inclusionary Zoning and Housing Opportunity Program, Révision d'un règlement municipal, Mars 1998.

Trousse d'information sur la Sante Fe Affordable Housing Roundtable.

Saskatoon (SK)

MAWBY, Russell, *SHIP Strategic Mapping*, Document de travail provisoire (révisé), Juin 1998.

———, *Housing Trust Concept for Saskatoon*, Document de travail, Mai 1997.

Planning and Development Committee, *Innovative Housing Incentives*, Publié en 1990 et mis à jour en mai 1998.

SHAC (Social Housing Advisory Committee), *Report 5*, Été 1998.

———, *Report 4*, Automne 1997.

———, *Report 3*, Été 1997.

———, *Report 1*, Été 1996.

SHIP Steering Committee, *Saskatoon Housing Initiatives Partnership, Proposal to Provincial Government*, Décembre 1998.

Toronto (ON)

Report from the Commissioner of Community and Neighbourhood Services and the Chief Financial Officer and Treasurer to Strategic Policies and Priorities, *Establishing a Capital Revolving Fund for Affordable Housing*, Ville de Toronto, 1er décembre 199?.

Vancouver (CB)

Community Services Group, *Rezoning - Community Amenity Contributions*, Bulletin d'information numéro 2, Février 1999.

——, *Development Cost Levies*, Bulletin d'information, Février 1999.

Director of City Plans, *Interim City-Wide Cost Levy (DCL) and Interim City-Wide Community Amenity Contributions (CAC)*, 3 décembre 1998.

Directors of Planning, Finance, Housing and Properties, Social Planning, Legal Services, City Engineer, and the General Manager of Parks, *Development Levies in Downtown South*, Rapport au comité permanent sur la planification et l'environnement, 16 mai 1991.

Joint Report of Planning, Finance, Social Planning, Legal Services, Engineering, Housing and Properties, and Parks, *Summary Report - Implementation of Development Levies in Downtown*, Rapport au directeur municipal, 20 février 1991.

Whistler (CB)

Director of Planning and Development, *Affordable Employee Housing Strategy*, Report to the Committee of the Whole, Février 1996.

Employee Housing Service Charge Bylaw No. 1114, 1995.

Employee Housing Service Charge Bylaw No. 1186, 1996.

Winnipeg (MB)

Winnipeg Housing Trust Fund Targets Run-Down Neighbourhoods, Partnership Courier, Février 1999.

Winnipeg Real Estate Board, HOP - Rebuilding Winnipeg's Inner City Neighbourhoods One House at a Time, Dépliant, 1999.

——, *Opportunity Partnership's (HOP) Journey Towards Obtaining Funding from the Manitoba Securities Commission*, Rapport à Solutions – Maison, 1997.

NOTES EN FIN DE DOCUMENT

1 Cette information est tirée principalement d'un sondage sur les FFL mené par le Housing Trust Fund Project en 1996. Ce sondage constitue l'analyse la plus exhaustive et la plus approfondie des FFL jamais réalisée. Cette année-là, 87 des 110 fonds interrogés ont répondu aux questions du sondage. Nous avons complété dans une certaine mesure ce sondage au moyen de renseignements additionnels ou plus récents en nous adressant à d'autres sources ou en communiquant directement avec les responsables des FFL.

2 Aux États-Unis, on mesure l'abordabilité des logements selon un repère commun : le revenu médian des ménages du marché local du logement tel qu'il est défini par les zones statistiques métropolitaines normalisées (SMSA). Le revenu médian des ménages de chaque SMSA du pays est déterminé tous les ans par un organisme fédéral et rajusté en fonction de la taille des ménages.

En général, les programmes d'abordabilité des logements aux États-Unis ne viennent pas en aide aux ménages dont le revenu dépasse 80 % du revenu médian du territoire concerné. Certains programmes appliquent des seuils inférieurs; par exemple, le programme fédéral de crédits d'impôt pour les ménages à faible revenu s'adresse aux ménages dont le revenu ne dépasse pas 60 % du revenu médian.

Le seuil de 80 % est particulièrement pertinent, car de nombreux territoires estiment qu'en dessous de ce seuil le marché privé ne peut offrir des logements abordables sans une forme de subvention.